

О КОЭФФИЦИЕНТЕ $K_{и}$, ИСПОЛЬЗУЕМОМ ДЛЯ РАСЧЁТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ЯВЛЯЮЩИМИСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ СУБЪЕКТОВ РФ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

*ШОГИН В.А.,
оценщик, юрист, судебный эксперт,
модератор Межрегионального Сообщества
Экспертов и Оценщиков*

Автору известны случаи обращения администраций субъектов РФ или муниципальных образований к оценщикам за услугой определения размеров коэффициентов, используемых администрациями для установления размера арендной платы за пользование муниципальными земельными участками. Такая потребность обусловлена тем, что арендная плата рассчитывается по простой формуле:

$$АП = КС * K_{и}$$

где: КС – кадастровая стоимость участка, $K_{и}$ – вид использования участка

Прежде всего, определимся, является ли такая услуга оценочной деятельностью.

Согласно ст 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» *«под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости».*

Одновременно, в соответствии со ст 5 того же закона основным признаком объектов оценки является возможность их участия в гражданском обороте. Земельные участки сами по себе (кроме изъятых из оборота) могут являться объектами оценки. Однако разного рода коэффициенты, однозначно, объектами оценки являться не могут.

Пунктом 9 Федерального стандарта оценки в качестве иных объектов оценки, поименованных «иными расчетными величинами», указаны рыночная арендная плата, затраты на создание объектов, убытки, затраты на устранение экологического ущерба. Необходимость такого перечня сомнительна, т.к. все перечисленное можно легко интерпретировать через перечень (хоть и не являющегося идеальным) объектов оценки. Но, тем не менее, коэффициенты **$K_{и}$** в иных расчетных величинах не представлены. Таким образом их определение – экономический или оценочный консалтинг.

Проведем анализ действующего законодательства, регламентирующего определение арендной платы за пользование земельными участками, принадлежащими субъектам РФ и муниципальным образованиям.

В основе экономического обоснования коэффициентов лежат:

1. ЗК РФ Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.
2. ЗК РФ Ст 65 Платность использования земли
3. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о

Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Ниже представлены выдержки из упомянутых нормативных документов, относящиеся к **муниципальным земельным участкам (частный случай, рассматриваемый далее)**.

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ

Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в ... муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

2. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в ... муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона (т.е. не требует расчета Ки).

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в ... муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона (т.е. не требует расчета Ки).

1. Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

.....

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (конкретизирует, к чьим полномочиям относится).

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в ... муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса, а также для осуществления пользования недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Пояснение: речь об участках, используемых для выполнения международных договоров; об участках, связанных со строительством, реконструкцией таких объектов федерального значения, регионального значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции таких объектов, как:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения
- объекты использования атомной энергии

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации
- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий
- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения

5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в ... муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 настоящего Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6. Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О

приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в ... муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, указанных в пунктах 2 и 6 настоящей статьи, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами. (Примечание: кроме аренды, заключенной с аукциона и аренды ОКН).

Поскольку п. 1 частично процитированной статьи отсылает нас к основным принципам определения арендной платы за пользование земельными участками, рассмотрим их¹.

Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «*Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации*»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов (выдержки):

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;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов ... местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года;

принцип предельно допустимой простоты расчета размера арендной платы, в соответствии с которым предусматривается определение размера арендной платы на основании кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

¹ Применительно к муниципальным земельным участкам. В отношении участков, относящихся к собственности субъектов РФ читатели могут самостоятельно провести аналогичный анализ (он почти во всем идентичен представленному ниже).

.....

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

Следует обратить внимание, что имеющиеся в Постановлении Правительства **Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли**, ориентированы на участки в составе федеральной собственности.

Проведем анализ принципов с экономической точки зрения.

Принцип 1

Принцип экономической обоснованности поставлен в зависимость от доходности земельного участка. Это означает, что соответствующий публичный собственник обязан определять арендную плату не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

С экономической точки зрения доходность земельных участков сама по себе не возникает. Доходность является производной экономической деятельности на таких участках. Доходность участков зависит от:

- ставок аренды (ренты) в отношении свободных земельных участков в соответствующей категории земельных участков и видов их разрешенного использования, устанавливаемых на рыночной основе, то есть ставок, формируемых субъектами арендных отношений на открытом конкурентном рынке. В данном случае в качестве таковых могут быть признаны наиболее вероятные ставки, рассчитанные по результатам открытых аукционов на право заключения договоров аренды соответствующих участков. В основе такого расчета лежат *принцип полезности*²: рыночная арендная плата возникает в отношении таких земельных участков, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени, и *принцип спроса и предложения*³: рыночная арендная плата за пользование земельным участком складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей
- доходности, относимой к застроенным земельным участками формируемой за счет части доходности от использования доходоприносящих объектов, расположенных на таких земельных участках

Кроме того, принцип экономической обоснованности означает, что к моменту принятия нормативных актов, устанавливающих величины, от которых зависит расчет арендной платы (в данном случае, коэффициент K_n), размер коэффициента

² В соответствии с аналогией рыночной стоимости участков как следствие их полезности.

³ В соответствии с аналогией этого же принципа как следствие конкуренции субъектов на открытом рынке.

должен быть обоснован с экономических позиций, и сделано это должно быть посредством соответствующих расчетов-обоснований.

Принцип 2

Величина арендной платы за пользование земельными участками в соответствующей категории земельных участков и видов их разрешенного использования и порядок её пересмотра должна предсказуемо определяться на основе нормативно-правовых актов соответствующих публичных собственников. Предсказуемость даёт возможность арендаторам прогнозировать свои расходы на аренду земли, а публичным собственникам прогнозировать доходность бюджетов по соответствующим статьям бюджетов.

Следует обратить внимание на то, что Принцип 2 допускает изменение арендной платы в большую сторону не чаще одного раза в 3 года. Ограничений количества изменений арендной платы в меньшую сторону не установлено.

В этой связи можно отметить, что если в основе определения арендной платы лежит кадастровая стоимость, то в случае проведения внеочередной кадастровой оценки, допускаемой Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке», увеличившаяся кадастровая стоимость не должна применяться для расчета арендной платы ранее 3-х лет с даты использования для расчетов предыдущей кадастровой стоимости.

Ограничение в «*один раз в 3 года*» не применимо, по мнению автора, в случае изменения кадастровой стоимости в связи с изменениями характеристик земельного участка, а именно: вида разрешенного использования или площади земельного участка в связи с уточнением его границ. В этом случае арендная плата может измениться без внимания на прошедший срок.

Принцип 3

Данный принцип самый простой в изложении, предусматривающий, что определение арендной платы должно осуществляться на основе кадастровой стоимости. Необходимо отметить, что принципом не установлено какое-либо количество коэффициентов (множителей) к базе расчетов – кадастровой стоимости (в нормативных документах встречались формулы с несколькими коэффициентами к кадастровой стоимости). В то же время каждый из возможных множителей согласно принципу 1 должен иметь экономическое обоснование и не должен повторно учитывать то, что уже учтено кадастровой стоимостью.

Согласно Федеральному закону **03.07.2016 № 237-ФЗ** «О государственной кадастровой оценке», *Кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определённую дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.* Правообладатели земельных участков, считающие, что кадастровая стоимость определена некорректно, имеют право на установление кадастровой стоимости в размере рыночной. Это означает, что до инициативного начала установленной

законом процедуры оспаривания кадастровой стоимости, последняя считается приближенной к рыночной⁴.

Важным здесь является следующее обстоятельство: согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке, утвержденным **Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336**, при определении кадастровой стоимости учитываются (пункт 12):

- обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой;
- характеристики окружающей территории земельного участка;
- существующий рельеф земельного участка, наличие недостатков (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица), препятствующих рациональному использованию земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).
- Иные ценообразующие факторы, предусмотренные Приложением 3 (п. 26.3 Методических указаний), а именно:
 - Категория земель
 - Вид разрешенного использования
 - Площадь
 - Вид использования (прим: фактический)
 - Коэффициент протяженности земельного участка
 - Наличие обременений (ограничений) земельного участка
 - Характеристика застройки земельного участка
 - Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип
 - Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта..
 - Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны
 - Расположение земельного участка относительно линий электропередач
 - Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов
 - Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка
 - Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)
 - Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)
 - Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне

⁴ Это также следует и из методов определения кадастровой стоимости, предусмотренных Методическими указаниями и основанными на собранных ГБУ рыночных данных.

- Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости
- Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости
- И иные факторы.

Всё выше перечисленное означает, что установленная в рамках проведения государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость, учитывает перечисленные выше факторы. А из этого следует, что коэффициенты (множители) к кадастровой стоимости в простой формуле расчета арендной платы не должны дублировать уже учтённые кадастровой стоимостью факторы.

Также необходимо обратить внимание, что из Правил определения арендной платы, представленных в Постановлении Правительства РФ № 528, вытекает предельно не только простая формула расчета (выполнение условий Принципа 3.) $A = KC * K_i^5$, но и то, что коэффициент K_i выражен в процентах.

Принцип 4

Экономическое содержание данного принципа прозрачно и не требует комментариев

Принцип 5

Экономическое содержание данного принципа прозрачно и не требует комментариев

Принцип 6

Принцип запрета необоснованных предпочтений базируется на ст 8 Конституции РФ, гарантирующей единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, а также свободу экономической деятельности. По сути, эта статья Конституции закладывает фундамент рыночной экономики, где конкуренция - её естественный и поддерживаемый государством механизм.

С этой точки зрения ставка (коэффициент), используемый для расчета арендной платы должна быть одинаковой для земельных участков, принадлежащих соответствующему публичному образованию при одновременном выполнении условий:

- Относимость к одной категории земель
- Используемых для одних и тех же видов деятельности (прим: согласно ОКВЭД)
- Предоставляемых по одним и тем же основаниям

Здесь необходимо принимать во внимание, что согласно данному принципу **одинаковый** размер K_i может иметь место только при **одновременном** выполнении 3-х критериев (см выше описание Принципа 6).

⁵ Математическое выражение формулы вытекает из формулировок ставок для расчета арендной платы за пользование земельными участками в федеральной собственности

Сопоставление оснований предоставления земельных участков позволяет сделать следующие предварительные выводы:

1. Земельный участок под законно построенным объектом капитального строительства предоставляется в аренду согласно нормам ст 39.20 Земельного кодекса РФ – т.е. исключительно собственнику такого объекта. Иные лица на получение земельного участка под строением права не имеют.
2. Земельные участки под размещение нестационарных объектов (в т.ч. торговых) предоставляются в аренду на общих основаниях по заявления с предварительным формированием земельного участка (ранее действовавший порядок⁶) или по результатам торгов (действующий порядок).
3. Также на основании подпункта 6 пункта 1 статьи 39.33 ЗК РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления⁷ земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случаях размещения нестационарных торговых объектов.

Это означает, что коэффициенты K_i при различающихся основаниях предоставления участков при прочих равных условиях могут различаться. В этом контексте мнение автора не совпадает с мнением суда, установившего, что коэффициенты различаться не должны⁸.

Но в любом случае любые отличия с учетом принципа 1 они должны иметь экономическое обоснование.

Принцип 7

Экономическое содержание данного принципа прозрачно и не требует комментариев

Применительно к принципу 6 имеется интересный спор в Тульской области. Постановлением Правительства Тульской области 20 декабря 2011 г. № 259 «Об установлении значений коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, применяемых для определения размера арендной платы» для капитальных объектов торговли установлен $K_i=0,1$ (10%), а для некапитальных объектов оптово-розничной торговли $K_i=0,9$ (90%). Административный истец оспаривает $K_i=0,9$, утверждая, что не может быть такого различия (иные аргументы опущены). Т.е. получается, за один год аренды должно быть уплачено 90% кадастровой стоимости участка. Автор полагает, что ввиду разных оснований предоставления земельных участков в аренду коэффициенты, действительно, могут различаться, но с экономических позиций не могут различаться в разы. Чем закончится спор весьма интересно. Стоит отметить, что в Тульской области было достаточно много споров по оспариванию нормативных актов в части

⁶ Спорный земельный участок был впервые предоставлен в аренду без торгов.

⁷ В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации"

⁸ При этом имеется иное мнение, выраженное в Кассационном определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12.04.2022 N 88а-8179/2022 (УИД 63ОS0000-01-2021-000324-82), в котором указано, что разные ставки аренды для одного и того же вида деятельности, но с разных по капитальности строений является нарушением принципа запрета необоснованных предпочтений и ограничение конкуренции.

установления конкретного Ки (2016 г., 2025 гг), которые закончились в пользу истцов.

Рассмотрим варианты определения максимальных ставок капитализации (они же - коэффициент Ки):

Прежде всего необходимо определиться, какой экономический смысл заложен в предельно простую формулу $A = KС * Kи$.

По своему изложению она очень напоминает формулу капитализации в доходном подходе оценки недвижимости:

$$V = \frac{NOI}{R - g} \text{ или } PC = A / (KK - g)$$

Где:

V – рыночная стоимость

NOI – чистый операционный доход (для земли – земельная рента)

R – коэффициент капитализации

G – темп роста доходности

Экономический смысл формулы – рыночная стоимость недвижимости связана с доходностью объекта через коэффициент капитализации.

Таким образом, условно принимая, что кадастровая стоимость равна рыночной (по крайней мере, до тех пор, пока она не оспорена), коэффициент Ки есть ни что иное, как коэффициент капитализации (упрощенно – доходности земли).

Тогда решение задачи определения размера Ки сводится к поиску и анализу рыночных данных, на основе которых может быть определен коэффициент капитализации для земли. Здесь главное делать такой расчет не на одном найденном «аналоге», а на группе аналогов. Это нивелирует возможную ошибку определения коэффициента. Где искать рыночные данные и каковы возможные методы определения коэффициента?

1. Пунктом 2 ст 9.7 ЗК РФ установлено, что: В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в ... муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. Согласно многочисленным решениям ВС РФ ставки, заключенные на основании конкурентных торгов, являются рыночными, то есть максимально возможными в данное время и в данном месте. Это означает, что любым способом **рассчитанные** ставки аренды не могут превышать аукционных значений, сложившихся на определенной территории рынка. Таким образом, если известны аукционные значения арендной платы за пользование аналогичными участками и известна рыночная стоимость таких объектов аренды, в отношении которых были аукционные торги, то рассчитанная по ним возможно усредненная или медианная ставка капитализации (она же Ки) является верхней границей ставки к кадастровой стоимости для целей расчета арендной платы. Сам расчет осуществляется делением аукционной арендной платы за год, на рыночную стоимость сданного в аренду земельного участка (в оценке это метод экстракции).

2. Если имеются рыночные данные о сдаче в аренду участков-аналогов и о продажах на вторичном рынке таких же участков, то Ки рассчитывается аналогично.

- Если на рынке отсутствуют сделки по сдаче в аренду свободных земельных участков и продажи таких участков, то определение Ки может быть осуществлено сочетанием описанных в Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельных участков <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=8940> метода сравнимых продаж (метода количественных корректировок) в отношении единого объекта недвижимости (земля+строение) и метода остатка. При совместном использовании методов может быть рассчитана как стоимость участка, так и его доходность.
- Выявление на рынке цен сделок/предложений по продаже застроенных земельных участков в соответствующем сегменте рынка и цен сделок/предложений по сдаче таких же объектов в аренду. Определением с использованием модифицированного метода выделения рыночной стоимости компонент единого объекта (земли и строений) с дальнейшим распределением приемлемыми методами доходности единого объекта по его компонентам
- Если на рынке сделки/предложения о сдаче в аренду аналогичных (категория земель+ВРИ) земельных участков не выявлены, и не выявлены цены сделок/предложений с застроенными земельными участками в соответствующем сегменте рынка (фактически означает отсутствие рынка в локации), то коэффициент капитализации (Ки) может быть установлен в размере соответствующей ставки земельного налога (минимально возможная ставка аренды).
- Определение коэффициента капитализации на основе моделей капитализации для разных условий (Метод Инвуда)
- Определение Ки на основе доходности долгосрочных, но близких (не позже начала года следующей кадастровой оценки) к погашению альтернативных безрисковых активов. Безрисковых потому, что передача земельного участка в аренду на типовых условиях договора⁹ страхует собственника земельного участка от большинства рисков, присущих недвижимому имуществу. Иными словами, приобретение земельного участка для получения рентного дохода может рассматриваться как вариант практически безрисковых инвестиций. На эту тему имеется несколько статей Н.Барина, опубликованных в журнале «Имущественные отношения»¹⁰. Коэффициент доходности устанавливается на уровне текущей доходности облигаций федерального займа. Недостатком такого косвенного способа расчета является одинаковый размер ставки в отношении всех видов разрешенного использования земельных участков, по которым не удалось найти рыночные данные.

Следует обратить внимание на то, что в отношении некоторых земельных участков коэффициенты Ки для муниципальных или областных земель должны быть равны такому же коэффициенту, установленному в отношении участков федеральной собственности (см. Правила определения арендной платы – приложение к ПП РФ № 582, ст. 39.7, 49 ЗК РФ)

⁹ Под типовыми понимается: арендатор обязан своевременно оплачивать арендную плату; арендатор обязан по окончании договора вернуть земельный участок или перезаключить договор на новый срок; арендатор не должен ухудшать качества земельного участка.

¹⁰ Барин Н.П. Имущественные отношения №6 2018, Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка