Общество
с ограниченной
ответственностью

НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

443090, Россия, Самара
ул. Ставропольская, д. 3, офис 803
тел. (846)207-32-92, 207-41-33
e-mail: info@nkcnalog.ru

ИНН 6318160053 КПП 631801001
ОГРН 1076318001385 дата присвоения 08.02.2007
Расчетный счет: 40702810854430104154
Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара
БИК 043601607 корсчет: 30101810200000000607

Утверждаю:

Генеральный директор ООО «НКЦ»
Рыбакова Н.В.

Отчет № 1/29/18
Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах муниципального района Волжский Самарской области

Муниципальный контракт: № 1/29/18 от 08.08.2018 г.

Заказчик:
Муниципальное казенное учреждение «Управление муниципального имущества и земельных отношений администрации муниципального района Волжский Самарской области»

Дата составления: 08.10.2018 г

Исполнители:

Куликова А.В.	_____	08.10.2018
Рыбакова Н.В.	_____	08.10.2018
Сафонова О.В.	_____	08.10.2018

Самара, 2018

Содержание

1 Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности 4
1.1 Законодательные основы развития земельного рынка в 2017-2018 гг. 4
1.2 Законодательные основы аренды земельных участков в РФ 7
1.3 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности 9
1.4 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Самарской области 15
1.5 Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Волжского района Самарской области 18
2 Социально-экономическое развитие и прогнозы развития муниципального района Волжский Самарской области 20
2.1 Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области 20
2.2 Стратегия социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области 27
3 Анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос на земельные участки 28
4 Методология, используемая при проведении экономического обоснования размера арендной платы 37
4.1 Методология расчета арендной платы земельных участков для сельскохозяйственного производства доходным подходом 37
4.1.1 Основные термины и определения 37
4.1.2 Характеристика сельскохозяйственного сектора АПК Самарской области 38
4.1.3 Основные характеристики муниципальных районов Самарской области 43
4.1.4 Анализ использования земельного фонда 46
4.1.5 Анализ структуры посевных площадей 50
4.1.6 Анализ урожайности основных сельскохозяйственных культур 57
4.1.7 Расчет уровня рисков 64
4.1.8 Анализ цен реализации сельскохозяйственных культур 66
4.1.9 Анализ валового дохода растениеводства 67
4.1.10 Анализ затрат на производство продукции растениеводства 69
4.1.11 Методика расчета доходным подходом 70
5 Анализ структуры и состава земельных участков и арендаторов земельных участков, расположенных в границах муниципального района Волжский Самарской области 79
5.1 Анализ текущей арендной платы 79
5.2 Анализ текущей кадастровой стоимости 79
6 Анализ рынка земельных участков муниципального района Волжский Самарской области 81
6.1 Земельные участки сельскохозяйственного назначения 81
6.2 Земельные участки промышленного назначения 83
6.3 Земельные участки коммерческого назначения 86
7 Расчет величины арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области по видам разрешенного использования 90

7.1 Расчет величины арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области с видом разрешенного использования Земельные участки для сельскохозяйственного производства 90
7.2 Расчет величины арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами 95
7.3 Расчет величины арендной платы за земельные участки для несельскохозяйственных нужд 102
8 Определение значений коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) 106
9 Определение значений процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для целей, связанных со строительством 108
10 Выводы по экономическому обоснованию коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) 115
11 Допущения, использованные при расчетах 116
Приложение Документы, подтверждающие достоверность и актуальность информации, содержащейся в отчете 117

1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2017-2018 ГГ

Изменения в земельном законодательстве Российской Федерации в 2017-2018 годах

Основная суть новых изменений в законах, затронувших земельные участки, принадлежащие россиянам — обязательность межевания. Еще в декабре 2014 года было установлено, что все земельные участки в России должны иметь четкие границы, прописанные документально. Для этого кадастровый инженер должен провести процедуру межевания.

Многие собственники земельных участков по-прежнему не прошли процедуру межевания, в том числе из чисто практических соображений — государство сделало межевание обязательным не только для того, чтобы навести порядок, но и для того, чтобы пополнить казну налогами, увеличив налогооблагаемую базу.

Все собственники земельных участков, которые не прошли межевание, в одночасье стали просто пользователями, которые могут только использовать участок для своих нужд. Продать, подарить, вписать участок в наследство, заложить его в банке и т.д., теперь нельзя, пока запись об участке не появится в едином госреестре недвижимости. А эта запись может появиться только после процедуры межевания.

С 1 января 2018 года вступили в действие новые положения закона о земельном кадастре. Собственникам земельных участков необходимо пройти регистрацию в ЕГРП.

В рамках принятых изменений, собственникам участков придется сделать межевание, в противном случае будет ограничено право на продажу, передачу в наследство и т.д. Данная норма вступает в силу с 2018 года.

Новый закон о кадастре недвижимости 2017 упрощает регистрационную процедуру и имеет ряд преимуществ по сравнению с предыдущей трактовкой. Создание единого государственного реестра недвижимости позволило осуществлять одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию одновременно, что предоставит гражданам возможность совершать необходимые связанные с недвижимостью действия без потери лишнего времени и денег. С 1 января 2017 регистрация прав собственности проводится без территориальной привязки будущего собственника. На основе этого объект вносится в кадастровый учет, и регистрируются права в течение 10 дней. К нововведениям относится и сокращенное время при необходимости получения одной из услуг госреестра, а выписка о земельном участке выдается в течение трех дней, а не пяти как было до этого.

Создание надежной базы госреестра в электронном виде снижает риск мошенничества, призвано защитить права собственности и обеспечит безопасность зарегистрированных данных. На основе нового законопроекта с 01.01.2017 года не выдается свидетельство о государственном праве на собственность, а вместо него заявитель получает выписку из ЕГРН. Новый закон от 13.07.2018№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции от 03.07.2016 года предполагает ведение дел исключительно в электронном виде. Проводить госрегистрацию с 2017 года будет исключительно Росреестр, а до этого момента этот орган занимался только сделками и операциями с недвижимостью, за кадастровый учет ответственна Кадастровая Палата.

Помимо обязательного межевания с 2018 года, собственникам земельных участков необходимо учитывать другие изменения в кадастре, которые останутся актуальными. В первую очередь это касается оценки участков, на основании которых будет рассчитываться размер налога. С 2018 года государственную кадастровую оценку участков будут осуществлять госучреждения. При этом стоимость надела будет максимально приближена к рыночной. Ранее оценкой наделов могли заниматься контрактники, которые представляли независимую сторону. Представители госаппарата будут заинтересованы в максимальной оценке участка. В некоторых случаях рядовым собственникам придется отстаивать свои интересы в судебном порядке. В противном случае налоги будут рассчитываться от стоимости, зафиксированной в государственном кадастре. Переход на кадастровую стоимость приведет к увеличению бюджетных поступлений.

При определении кадастровой оценки учитываются различные факторы, которые помогают максимально приблизиться к рыночной стоимости. У регионов остается право использовать дифференцированный подход при определении ставки налога. В результате местные власти получили инструмент, который позволяет увеличить доходы бюджетов. Со следующего года собственников земельных наделов ожидают очередные нововведения, которые могут ограничить права владельцев. Проблемы ожидают владельцев, которые своевременно не зафиксируют границы участков в земельном кадастре. В таком случае суд может признать землю «ничейной», а экс-владелец потеряет право распоряжаться своим участком. Переход на кадастровую стоимость положительно отразится на доходах местных бюджетов. В 2018 году кадастровую оценку будут проводить исключительно госучреждения. Если собственник земельного надела считает кадастровую стоимость завышенной, то придется оспаривать оценку в судебном порядке

Власти продолжают вносить изменения в правовое поле, направленные на упорядочение отношений в земельной сфере. Власти намерены минимизировать количество неузаконенных участков. Помимо легализации земельных наделов, планируется зафиксировать существующие границы участков, внося соответствующие изменение в государственный кадастр. С 1 января 2018 года вступает в действие запрет на распоряжение земельными участками, по которым не определено местоположение границ. Владельцы земельных наделов, которые своевременно не сделают межевание участков, лишатся возможности продавать или дарить свои участки. При этом наличие права собственности не будет влиять на принцип действия данной нормы. Провести межевание обязаны также владельцы участков, которые поставили наделы на кадастровый учет до 2008 года (когда данная процедура была не обязательной). После успешного прохождения процедуры межевания собственник надела получает кадастровую выписку.

Отсутствие межевания или регистрации участка в ЕГРП может стать основанием для потери права собственности. Судебная инстанция может признать подобный земельный надел «ничейным». В таком случае распоряжаться участком смогут местные органы власти.

1 сентября 2018 года вступила в силу новая редакция Земельного кодекса РФ.

Законодатели определили специальный порядок размещения линейных объектов на земельных участках на условиях публичного сервитута, иначе говоря, уточнили права ограниченного пользования чужими земельными участками. Редакцию Земельного кодекса РФ с 1 сентября 2018 года изменили два новых закона: Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ; Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ. Уточнен порядок установления ограниченного пользования чужими земельными участками, а также особенности использования лесных земельных участков.

Понятие публичного сервитута. В Кодекс введена новая статья 23 ЗК РФ, в соответствии с которой: Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ.

Кроме того, определено, что такой сервитут устанавливается на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления без изъятия земельного участка. Целью установления публичного сервитута может быть: возможность прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; размещение на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; проведение дренажных работ на земельном участке; забор (изъятие) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использование земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства); использование земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

В связи с появлением в ЗК РФ новой главы «Установление публичного сервитута в отдельных целях», в новую редакцию статьи 5 ЗК РФ внесли новое понятие: Обладатели публичного сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 ЗК РФ. ЗК РФ дополнен новой главой V.7 «Установление публичного сервитута в отдельных целях», в которую вошли такие статьи, как: статья 39.37 ЗК РФ «Цели установления публичного сервитута»; статья 39.38 ЗК РФ «Органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута»; статья 39.39 ЗК РФ "Условия установления публичного сервитута"; статья 39.40 ЗК РФ «Лица, имеющие право ходатайствовать об установлении публичного сервитута»; статья 39.41 ЗК РФ «Ходатайство об установлении публичного сервитута»; статья 39.42 ЗК РФ «Выявление правообладателей земельных участков в целях установления публичного сервитута»; статья 39.43 ЗК РФ «Решение об установлении публичного сервитута»; статья 39.44 ЗК РФ «Отказ в установлении публичного сервитута»; статья 39.45 ЗК РФ «Срок публичного сервитута»; статья 39.46 ЗК РФ «Плата за публичный сервитут»; статья 39.47 ЗК РФ «Соглашение об осуществлении публичного сервитута»; статья 39.48 ЗК РФ «Последствия невозможности или существенного затруднения использования земельного участка (его части), обремененного публичным сервитутом»; статья 39.49 ЗК РФ «Особенности публичного сервитута, устанавливаемого в целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд»; статья 39.50 ЗК РФ «Права и обязанности обладателя публичного сервитута». Как видно из названий этих статей, они регулируют перечень органов, уполномоченных принимать решения об установлении публичного сервитута, а также условия его установления, способы выявления правообладателей земельных участков, в отношении которых предполагается установление сервитута. Статья 39.8 ЗК РФ дополнена пунктом 12.1 следующего содержания: В случае, если после заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса, арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды земельного участка

в части увеличения срока этого договора на срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Арендодатель не вправе отказать во внесении указанных изменений в такой договор. Данный срок определяется в соответствии с соглашением об осуществлении публичного сервитута независимо от срока, установленного пунктом 8 настоящей статьи. Одновременно закрепляется, что публичный сервитут не может быть установлен в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, за исключением случаев необходимости его установления для подключения к инженерным сетям объектов, расположенных на указанных земельных участках. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель с/х назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

Образование лесных земельных участков. Статья 11.3 ЗК РФ «Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» дополнена новым пунктом 2.1 следующего содержания: Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории. По новым правилам из статьи 11.8 ЗК РФ «Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки» в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования лицо, которое ими пользовалось.

Правовые основы земельного законодательства в Самарской области в 2017-2018 годах

В 2017 году государственная земельная политика Самарской области была направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений на территории Самарской области.

Базовыми правовыми актами в земельном законодательстве Самарской области по-прежнему остаются следующие правовые акты:

- Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле»;
- Закон Самарской области от 13.04.2015 № 37-ГД «О порядке постановки на учет граждан, имеющих трех и более детей, желающих бесплатно приобрести сформированные земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;
- Закон Самарской области от 31.12.2014 №137-ГД «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 06.04.2009 №46-ГД «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 07.11.2007 №131-ГД «О регулировании лесных отношений на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 29.12.2014 №134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области»;

В целях достижения задач по созданию условий для максимально рационального и эффективного использования земель в интересах общества и граждан с учетом общественных и отраслевых потребностей, требований устойчивого развития и повышения инвестиционной привлекательности Самарской области, а также соблюдения прав участников земельных отношений в Самарской области и в расположенных на ее территории муниципальных образованиях активно осуществлялась деятельность по принятию нормативных правовых актов, в рамках полномочий, предоставленных органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления федеральным законодательством.

Так на областном и местном уровне в 2017 году были приняты следующие нормативно-правовые акты:

- Закон Самарской области от 23.01.2017 №16-ГД «О внесении изменений в статью 5 Закона Самарской области "О порядке постановки на учет граждан, имеющих трех и более детей, желающих бесплатно приобрести сформированные земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №88-ГД «О признании утратившей силу главы 6 Закона Самарской области "О регулировании лесных отношений на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №84-ГД «О внесении изменения в статью 7 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;

- Закон Самарской области от 10.10.2017 №91-ГД «О внесении изменения в статью 6 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №82-ГД «О внесении изменения в статью 11 Закона Самарской области «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №75-ГД «О внесении изменения в статью 10.4 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №46-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №47-ГД «О внесении изменений в статьи 9 и 9.1 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 20.12.2017 №128-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 29.12.2017 №136-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №70-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №71-ГД «О внесении изменений в статьи 10.2 и 10.5 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №95-ГД «О внесении изменений в статьи 10.9 и 10.11 Закона Самарской области «О земле»;
- Постановлением Администрации городского округа Самара от 07.07.2017 №581 утвержден «Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Самара»;
- Решением Думы городского округа Новокуйбышевск Самарской области от 28.02.2017 №293 утверждено Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа Новокуйбышевск;

В ряде городов областного подчинения были внесены изменения в действующие «Правила застройки и землепользования».

В развитие положений Земельного кодекса РФ, Закона Самарской области «О земле», органами местного самоуправления принимались необходимые муниципальные правовые акты, которые являются основой реализации нормативных правовых актов, принятых органами государственной власти и возможности устранения пробелов действующего законодательства. Принятые ими нормативные правовые акты выступают неотъемлемой частью системы земельного законодательства России.

1.2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РФ

Аренда земельных участков в первую очередь регулируется Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю **является недвижимой вещью**, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Согласно ст. 214 Гражданского кодекса РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Передача в пользование (в том числе на условиях аренды) участков недр, водных объектов, лесов регулируется Законом РФ «О недрах», Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ. Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться им, в том числе сдавать в аренду, если соответствующие земли не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки установлены статьями 22 и 65 ЗК РФ и статьями 606-625 ГК РФ.

Земельные участки, за исключением определенных случаев, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Законом определен круг органов и лиц, которые могут быть арендодателями по договорам аренды земельных участков. Это:

а) собственники участков - физические и юридические лица (ст. 260 ГК РФ);

б) лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, - только с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);

в) уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование. В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, соответствующим правом наделено Министерство имущественных отношений РФ;

г) арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок или его часть в субаренду, при этом уведомив арендодателя. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации. При передаче земельного участка в субаренду его целевое назначение не может быть изменено по соглашению сторон. Договор субаренды действует не дольше, чем до окончания срока действия основного договора аренды. В случае, если договор аренды в соответствии с законом был признан ничтожным, договор субаренды также является ничтожным.

Основное требование, содержащееся в земельном законодательстве об аренде, - неизменность целевого назначения земельного участка. Земельный кодекс РФ устанавливает 2 способа предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под строительство: в результате торгов (без предварительного согласования мест размещения объектов) и в аренду с предварительным согласованием мест размещения объектов. В гражданском же законодательстве, кроме аренды собственно земельного участка, земельный участок подпадает в поле зрения правового регулирования арендных отношений при аренде недвижимости.

Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения регулируются ст. 652 ГК РФ. На основании этой статьи к арендатору переходит право на часть земельного участка, на котором находится арендуемая недвижимость, и та часть, которая необходима для обеспечения использования недвижимости. Участок земли переходит к арендатору на праве аренды или ином, предусмотренном договором аренды праве, если земля находится в собственности арендодателя или в пользовании (но не в аренде). Участок переходит на праве пользования, если в договоре не определено право, на основании которого он передается арендатору. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям его использования, установленными законом или договором с собственником земельного участка. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не служит основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех этих случаях меняется арендодатель, но это ни коим образом не влияет на заключенный с прежним арендодателем договор аренды. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (в случае аренды недвижимого имущества). Для аренды отдельных видов имущества законом устанавливаются предельные сроки аренды, дольше которых договор действовать не может. В условиях современного рынка недвижимости, постоянного его развития, где неизбежны крупные капиталовложения в строительство, а сам процесс является очень трудоемким и требующим больших затрат времени, срок договора аренды приобрел чрезвычайно важное значение. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

5) в других случаях, установленных законом, когда арендатор существенно нарушает условия договора (ст. 450 ГК РФ) Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

На практике досрочное расторжение договора аренды одной из его сторон вызывает множество споров, подлежащих решению в суде. Разъяснения по поводу применения норм законодательства о расторжении договора аренды содержатся в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». Интересен, в этой связи, вопрос о досрочном расторжении договора аренды, в связи с однократным невнесением арендатором арендной платы в установленный срок. Согласно Обзору ВАС это не является противоречащим положению Гражданского кодекса о досрочном расторжении договора в случае невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд. А объясняется это тем, что в самом договоре аренды однократное невнесение арендной платы в установленный срок может являться основанием для досрочного расторжения договора (что полностью соответствует принципу свободы договора, установленной законом). То есть эту ситуацию стороны сами могут предусмотреть во время заключения договора.

Сторонами договора аренды в нем могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию как арендодателя, так и арендатора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Земельный кодекс РФ устанавливает дополнительные основания для досрочного расторжения договора аренды. Этими основаниями являются:

1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьями ЗК;

2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4) не использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6) реквизиции земельного участка.

Все случаи досрочного расторжения договора аренды решаются в судебном порядке по исковому заявлению заинтересованной стороны. Как подчеркнул Пленум ВАС РФ в п. 30 Письма «необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании ст. 619 ГК РФ является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства». Таким образом, арендодатель должен принять надлежащие меры, которые свидетельствовали бы о направлении письменного предупреждения арендатору (вручение под расписку, направление заказным письмом или с уведомлением о вручении). Если после направления уведомления о досрочном прекращении договора аренды арендатор устранил нарушения, то это является, по сути, устранением оснований, необходимых для досрочного расторжения договора.

1.3 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

По договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности действуют свои нормы.

Согласно ст. 608 ГК РФ, п. 2 ст. 22 ЗК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Однако арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, собственником выступает РФ либо субъект РФ (ст. 214 ГК РФ). От имени РФ и субъекта РФ права собственника на земельные участки осуществляют государственные органы (п. 3 ст. 214, п. 1 ст. 125 ГК РФ).

В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственником выступает муниципальное образование (ст. 215 ГК РФ). От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления (п. 2 ст. 215, п. 2 ст. 125 ГК РФ).

Государственным (муниципальным) учреждениям, в том числе казенным, земельные участки предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 1 ст. 268 ГК РФ, п. 1 ст. 20 ЗК РФ).

Стоит отметить, что имущество, в том числе земельные участки, не закрепленное за государственными учреждениями, составляет государственную казну РФ, казну республики в составе РФ, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа (п. 4 ст. 214 ГК РФ). Имущество, не закрепленное за муниципальными учреждениями, составляет муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования (п. 3 ст. 215 ГК РФ).

Таким образом, земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности и не закрепленные за государственными (муниципальными) учреждениями, входят в состав государственной (муниципальной) казны. Указанные земельные участки сдаются в аренду государственными органами (органами местного самоуправления).

Что касается земельных участков, закрепленных за государственными (муниципальными) учреждениями, их учреждения вправе сдавать в аренду только с согласия собственника, то есть государственных органов (органов местного самоуправления), иных органов, уполномоченных осуществлять права собственника от имени РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Такой вывод следует из положений п. п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ, исходя из которых казенные и другие учреждения госсектора (автономные, бюджетные) не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом. Поскольку земельные участки в силу п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся к недвижимому имуществу, указанные выше положения п. п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ распространяются на них в полной мере.

Также о том, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления в пределах их компетенции соответствующих земельных участков, говорится в ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ.

Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

4) на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

8.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса;

9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта;

12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

16) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях.

В случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пп. 4,5 ст. 65 ЗК РФ).

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

На сегодняшний день Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» утверждены:

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

- Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила №582).

Так, согласно указанному Постановлению арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принципа экономической обоснованности (принцип №1), в силу которого 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;

- принципа предсказуемости расчета размера арендной платы (принцип №2), 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;

- принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы (принцип №3), в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев (принцип №4) 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;

- принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности (принцип №5), который соблюдается посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принципа запрета необоснованных предпочтений (принцип №6), 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.

- 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 (принцип №7).

Согласно Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. №582 конкретизируется применение принципов.

В целях применения Принципа N 1 рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - порядок определения размера арендной платы) предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы (далее - ставки арендной платы).

В целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

В целях применения Принципа N 2 при установлении порядка определения размера арендной платы целесообразно исходить из положений гражданского законодательства Российской Федерации, предполагающих:

- добросовестность участников гражданского оборота (пункт 3 статьи 1, пункт 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- обязательность для сторон договора исполнения требований закона, принятого после заключения договора (пункт 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- соответствие договора обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения, а также применение закона, принятого после заключения договора и устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, в случаях, когда таким законом установлено, что его действие

распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (статьи 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- недопустимость частого изменения платы по договору (пункт 3 статьи 614Гражданского кодекса Российской Федерации).

В целях реализации Принципа N 2 рекомендуется при определении размера арендной платы учитывать положения:

документов стратегического планирования Российской Федерации, разрабатываемых в рамках целеполагания (например, положения стратегии социально-экономического развития Российской Федерации, стратегии социально-экономического развития макрорегиона), значимых для развития субъекта Российской Федерации и муниципальных образований актов, указов и указаний Президента Российской Федерации по важнейшим вопросам государственной политики и социально-экономического развития;

стратегий социально-экономического развития, иных документов стратегического планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В целях применения Принципа N 3 рекомендуется в порядке определения размера арендной платы установить случаи расчета арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков, на основе рыночной стоимости земельных участков или рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Определение размера арендной платы целесообразно преимущественно основывать на кадастровой стоимости земельного участка, в связи с нахождением сведений о кадастровой стоимости земельного участка в свободном доступе, что способствует обеспечению простоты и прозрачности расчета арендной платы, а также сокращению срока и расходов для расчета арендной платы и в целом для заключения договора.

В целях применения Принципа N 4 в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двукратного размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В целях применения Принципа N 4 в порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что изменение годового размера арендной платы может определяться условиями договора аренды только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка (пункт 2 статьи 3Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

При применении Принципа N 5 рекомендуется исходить из возможности отнесения видов деятельности к социально значимым в случае, если осуществляемая деятельность, например:

направлена на реализацию социально значимой функции;

относится к деятельности, в отношении которой предусмотрены налоговые льготы;

имеет в соответствии с государственными программами соответствующую поддержку

При реализации Принципа N 5 рекомендуется в том числе исходить из целей, обусловленных приоритетами социально-экономического развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

В порядке определения размера арендной платы рекомендуется предусматривать, что при установлении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые лицам, осуществляющим социально значимую деятельность, размер арендной платы устанавливается в пределах размера земельного налога, исчисляемого в отношении таких земельных участков.

В целях применения Принципа N 6 положениями порядка определения размера арендной платы рекомендуется исключить возможность создания дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков (в том числе в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов) при определении размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые по одним и тем же основаниям, принадлежащие одному публично-правовому образованию, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности.

В целях применения Принципа N 7 рекомендуется исходить из необходимости учета интересов лиц являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации) к землям ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается, при определении арендной платы за такие земельные участки.

В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок целесообразно основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом положений пункта 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 Правил №582 размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные на территории РФ, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;

- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития;

- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в нем случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды (п. 8 Правил №582).

Если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество исходя из договора аренды земельного участка (п. 11 Правил №582).

Согласно п. 12 Правил №582 при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством РФ.

1.4 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В Самарской области вопросы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируются Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области». Постановлением определен Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

Размер арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством, рассчитывается по формуле:

$$А_п = С_{кад} \text{ x } К_в \text{ x } К_и,$$

где $А_п$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

$С_{кад}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года. В случае, если сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости позднее 1 января расчетного года, значение коэффициента на расчетный год определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующего виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка;

$К_в$ - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного

органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением.

В случае если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, значение коэффициента вида использования земельного участка устанавливается по наибольшему значению.

При отсутствии утвержденных в установленном порядке коэффициентов видов использования земельных участков арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

$К_и$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год.

1. Размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства (далее - земельные участки).

Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства, а также проценты и дополнительные виды строительства, не указанные Методике, для случаев предоставления земельных участков в аренду утверждаются нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области, уполномоченного в соответствии с уставом соответствующего муниципального образования. В случае определения органами местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района Самарской области иного, чем это предусмотрено Методикой, процента от кадастровой стоимости земельного участка при расчете арендной платы за использование земельного участка применяются проценты, установленные муниципальным нормативным правовым актом, действовавшим в расчетный период.(в ред. Постановления Правительства Самарской области от 14.11.2016 N 641)

2. Размер арендной платы земельного участка в год определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в год и рассчитывается в процентах в соответствии с таблицей 3 настоящей Методики в случае предоставления после вступления в силу постановления Правительства Самарской области от 06.11.2015 N 709 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов» в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации по договору аренды без проведения торгов: (в ред. Постановления Правительства Самарской области от 14.11.2016 N 641).

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Самарской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 10.1 Закона Самарской области «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области»;

4) земельного участка для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства, связанного с выполнением международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 7 настоящего пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного

строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

9) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

10) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

11) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

12) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

13) земельного участка 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 лицу, заключившему 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, и в случаях, предусмотренных законом Самарской области, некоммерческой организации, созданной Самарской областью или муниципальным образованием Самарской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

14) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

15) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

16) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

17) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

18) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации.

3. Значения процента от кадастровой стоимости земельных участков, предусмотренные пунктами 6 - 8, 10 и 13 таблицы 3 настоящей Методики, могут быть установлены нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района в размере меньшем или большем, но не более чем в 3 раза, чем значения, установленные в соответствующих пунктах таблицы 3 настоящей Методики. В этом случае при расчете размера арендной платы за использование земельного участка применяются значения процента от кадастровой стоимости, предусмотренные нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района. В случае неурегулирования нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа, городского округа с внутригородским делением или муниципального района указанных в настоящем абзаце значений процента от кадастровой стоимости

либо урегулирования данных значений в размере меньшем или большем, чем это допускается настоящим абзацем, применяются значения процента от кадастровой стоимости земельных участков, предусмотренные пунктами 6 - 8, 10 и 13 таблицы 3 настоящей Методики.

4. В иных, не предусмотренных в настоящей Методике случаях предоставления земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случаях предоставления земельного участка в первоочередном порядке в аренду в соответствии со статьей 9.1 Закона Самарской области "О земле" применяются положения Методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством.

1.5 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛЖСКОГО РАЙОНА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области» Кв – коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования. В Волжском районе коэффициенты вида использования земельного участка (Кв) для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством утверждены Решением от 20.11.2014 №314/47 «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (в ред. от 25.01.2018 N 195/37).

Также этим решением утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области, и дополнительные виды строительства, не поименованные в таблицах N 1 и N 2 Методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для строительства, утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области", в соответствии с приложением N 2 к настоящему Решению. (в ред. Решения Собрания представителей Волжского района Самарской области от 19.02.2016 N 39/8)

Источники информации:

1. *«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 03.08.2018)*
2. *«Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. От 03.08.2018)*
3. *Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 (ред. от 05.05.2017) "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"*
4. *Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 N 710 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. №582"*
5. *Постановление Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области»*
6. *Решение от 20.11.2014 №314/47 «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (в ред. от 25.01.2018 N 195/37)*

7. *http://отрасли-права.рф/article/11906*
8. https*://studwood.ru/1320881/ekonomika/teoreticheskie_osnovy_normativno_pravovoe_regulirovanie_arendy_zemelnyh_uchastkov*
9. https://rosreestr.ru/site/open-service/audits/provedenie-proverok_SAMARA/
10. http://ppt.ru/news/142367

2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Краткое описание Самарской области

Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара, основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Протяженность области с севера на юг - 335 км, с запада на восток - 315 км, общая площадь - 53,6 тыс. кв. км.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном. На ее территории крупнейшая водная артерия страны Волга пересекается с железнодорожной магистралью, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью, Средней Азией и Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Административное устройство. Административно Самарская область состоит из 11 городов, в том числе 10 городов областного значения и 1 город районного подчинения, 22 поселков городского типа, 27 сельских районов, 324 сельских администраций, 1333 сельских населенных пунктов. Областной центр - г. Самара.

Города Самарской области:

- Самара – областной центр
- Тольятти
- Отрадный
- Кинель
- Похвистнево
- Жигулевск
- Новокуйбышевск
- Чапаевск
- Сызрань
- Октябрьск
- Нефтегорск

Основной промышленный и демографический потенциал области сосредоточен на территории Самарско-Тольяттинской агломерации - самой крупной городской агломерации Поволжского экономического района и одной из крупнейших в России. Территория Самарско-Тольяттинской агломерации включает в себя 8 из 11 городов, 20 из 22 поселков городского типа, 9 из 27 административных сельских районов и 510 сельских населенных пунктов Самарской области. Территория агломерации в административных границах составляет 40,4% (21,7 тыс.кв.км.) территории Самарской области. Здесь концентрируется 95% производства промышленной продукции.

Локально расположены города Отрадный, Похвистнево и Нефтегорск, развитие которых связано в основном с нефтедобычей.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Развитая инфраструктура и мощная строительная

база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Самарская область характеризуется высоким научно-техническим и технологическим потенциалом, развитой рыночной инфраструктурой, наличием квалифицированных кадров, высокими объемами поступления иностранных инвестиций в экономику региона, высокими кредитными и инвестиционными рейтингами. Свидетельством инвестиционной привлекательности является то, что Самарская область имеет диверсифицированные сферы экономики: от пищевой и перерабатывающих отраслей агропромышленного комплекса до машиностроения и нефтепереработки это дает возможность удовлетворить интересы различных бизнес - структур в регионе.

Краткое описание Волжского района Самарской области

Географическое положение

Муниципальный район Волжский Самарской области расположен в центральной части Самарской области, окружая областной центр г.Самара.
На севере муниципальный район Волжский граничит с муниципальным районом Красноярский и городским округом Самара, на востоке – с муниципальными районами Кинельский и Нефтегорский и с городским округом Кинель, на юге - с муниципальными районами Большеглушицкий и Красноармейский, на западе и северо-западе – с муниципальными районами Безенчукский, Ставропольский и городскими округами Новокуйбышевск и Жигулевск Самарской области.

Река Волга делит Волжский район на две неравные по площади территории: правобережную - (около 20% от общей площади), расположенную на Волжской излучине – Самарской Луке; левобережную, расположенную в междуречьях Волги, Самары, Сока и Чапаевки.
Правобережная часть занимает юго-восток Самарской Луки, представляющей собой волнистое плато, заканчивающееся на северо-востоке Жигулевскими горами, с понижением на юго-востоке, а затем обрывается к Волге крупными уступами, расчлененными оврагами. Левобережье района неоднородно по рельефу и характеризуется возвышенным, сильно пересеченным рельефом в северной части и равнинным в южной части.

Климатические условия

Климат района континентальный, с резкими температурными контрастами, короткими переходными сезонами, холодной зимой, жарким летом, дефицитом влаги, богатым солнечным освещением и большой вероятностью весенних и осенних заморозков.
Ежегодная сумма осадков колеблется от 483 мм до 504 мм. Среднегодовая температура воздуха изменяется по территории от +4,40 С до +4,80 С. Климат лесостепной зоны с продолжительным и теплым летом, холодной зимой, залеганием снежного покрова до 140-160 дней и оптимальным соотношением тепла и влаги.

Природно-ресурсный потенциал

Волжский район имеет разветвленную сеть рек, ручьев и оврагов. Главной водной артерией является река Волга, представленная верхней частью Саратовского водохранилища. Длина его в пределах района составляет 52 км.

Притоками Волги являются реки Сок, Самара и Чапаевка, в которые, в свою очередь впадают речки Криуша, Татьянка, Сухая Самарка, Курумоч, Падовка, Черновка, Вязовка, Сухая Вязовка, Малая Вязовка, Большая Ветлянка.
На территории района расположено Черновское водохранилище (объем воды составляет 14,8 млн. м3), которое занимает по емкости четвертое место в области после Кутулукского, Поляковского и Пикелянского водохранилищ.
В качестве источников для хозяйственно-питьевого и промышленного водоснабжения в районе используются: Саратовское водохранилище, р. Самара, р. Чапаевка, р. Сок.

Питание рек района атмосферно-грунтовое. Яркой особенностью режима рек является четко выраженный весенний паводок и устойчивая летняя межень, иногда нарушаемая дождевыми паводками в осенний период.
Природные условия муниципального района Волжский определяют фоновый растительный покров, который представлен, соответственно, лесными, луговыми и степными формациями.
Северная часть района находится в лесостепной зоне, для которой характерно чередование лесов и луговых степей. Леса по территории района распределяются неравномерно. Наибольшей облесенностью отличается правобережье, где расположена часть территории Национального Парка «Самарская Лука». Благодаря особенностям географического положения и геологической истории на территории парка сохранилось уникальное своеобразие растительного и животного мира.

Большая часть территории относится к степной зоне - это южная часть района.
В современных условиях растительный покров с одной стороны характеризуется значительным видовым разнообразием, с другой - высокой степенью антропогенной преобразованности. В результате хозяйственной деятельности, в южной части территории района, распаханность земель достигает более 60%.

Ресурсы полезных ископаемых на территории района представлены разнообразными видами полезных ископаемых. Наиболее важными из них являются нефть и природный газ. Из других полезных ископаемых на территории района выявлены и разведаны нерудные полезные ископаемые: камень строительный, кирпично-черепичное сырье, пески строительные, керамзитовое сырье и другие. Месторождения находятся в пределах Волго-Уральской нефтегазоносной провинции. Нефть и газ – одни из основных сырьевых ресурсов области и района. Продуктивные горизонты, в зависимости от возраста нефтесодержащих пород, залегают на глубинах от 500 до 3110 м. Нефти в основном легкие, маловязкие, сернистые.

Территория и административное деление

Общая площадь муниципального образования составляет 248115 га. Район состоит из 63 населенных пунктов, которые объединены в 15 поселений: 3 городских и 12 сельских.

Городские поселения:

Петра Дубрава (посёлок Дубовый Гай, посёлок Заярье, посёлок городского типа Петра Дубрава) Рощинский (посёлок городского типа Рощинский)

Смышляевка (посёлок городского типа Смышляевка, посёлок Спутник, посёлок городского типа Стройкерамика, посёлок Энергетик)

Сельские поселения:

Сельское поселение Верхняя Подстепновка (посёлки Верхняя Подстепновка, Подстепновка, село Преображенка)
Сельское поселение Воскресенка (село Воскресенка, железнодорожная станция Жигули, посёлки Журавли, Зелёненький, Молодогвардейский)

Сельское поселение Дубовый Умёт (село Дубовый Умёт, посёлки Калинка, Культура, Ровно-Владимировка)

Сельское поселение Курумоч (посёлок Власть Труда, село Курумоч, железнодорожная станция Курумоч, железнодорожная станция Мастрюково)

Сельское поселение Лопатино (посёлки Берёзки, НПС «Дружба», Новоберёзовский, Новолопатинский, Придорожный, Самарский, село Лопатино)

Сельское поселение Подъём-Михайловка (сёла Подъём-Михайловка, Яблоновый Овраг, посёлки Восточный, Дудачный, Озерки, Подлесный, Тридцатый)

Сельское поселение Просвет (посёлки Домашкины Вершины, Пахарь, Просвет)

Сельское поселение Рождествено (сёла Выползово, Новинки, Подгоры, Рождествено, Торновое, Шелехметь, посёлки Гаврилова Поляна, Усинский)

Сельское поселение Спиридоновка (село Спиридоновка)

Сельское поселение Сухая Вязовка (сёла Берёзовый Гай, Рассвет, Сухая Вязовка)

Сельское поселение Чёрновский (село Белозерки, посёлки Нур, Подлесный, Чёрновский)

Сельское поселение Черноречье (сёла Николаевка, Черноречье, посёлки Рамушки, Чапаевка)

Источник: http://v-adm63.ru/city/index.php, http://v-adm63.ru/city/pasport/aboute.php

Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области

Численность и уровень жизни населения

Численность населения Волжского района по состоянию на 01.01.2017 года составляет 93388 человека. Среднегодовая численность за 2016 год составила 91305 человек, из них городское население составляет 34114 чел, сельское население - 57191 чел.

Таблица 2.1.1 Численность и уровень жизни населения муниципального района Волжский Самарской области

Показатель	**2013г.**	**2014г.**	**2015г.**	**2016г.**	**2017г.**
Численность населения на начало года (чел.)*	83887	84400	86450	89222	93388
Моложе трудоспособного возраста (чел.)*	12666	12964	13636	14438	15623
Трудоспособного возраста (чел.)*	53244	52823	53317	54360	56350
Старше трудоспособного возраста (чел.)*	17977	18613	19497	20424	21415
Численность зарегистрированных безработных (чел.)	209	172	173	178	163
Уровень безработицы %	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Среднемесячная заработная плата (руб)	24083	27597	28091	30471	31914янв-сент

По расчетным данным, численность населения на 1 января 2018 года составила 99496 человек в основном за счет миграционного прироста, который за 2017 год составил 6151 человек, из них в сельскую местность – 4721 человек. Естественная убыль составила – 43 человека.

Количество организаций

Таблица 2.1.2 Количество организаций, учтенных в Статистическом регистре (по состоянию на 1 января)

Вид экономической деятельности	**2013г**	**2014г**	**2015г**	**2016г**	**2017г**
Количество организаций	2444	2361	2299	2295	2359
По видам экономической деятельности:					
Сел.хозяйство, охота и лес.хоз.	166	155	140	141	138
Рыболовство, рыбоводство	5	5	5	5	4
Добыча полезных ископаемых	4	3	4	4	4
Обрабатывающие производства	238	235	226	227	240
Производство и распределение эл.энергии, газа и воды	15	17	25	25	25
строительство	248	234	233	236	246
Оптовая и розничная торговля; ремонт а/тр средств и бытовых изделий	922	869	829	818	841
Гостиницы и рестораны	54	57	57	53	54
Транспорт и связь	144	146	149	152	155
Финансовая деятельность	35	37	35	32	35
Операции с недвижымым имуществом, аренда, услуги	378	378	384	386	403
Гос-ое управление обесп. воен.безопасн.; соц.обеспечение	49	48	49	53	54
образование	52	42	34	34	34
Здравоохранение и социальные услуги	28	28	25	23	19
Прочие коммунальные, социал. и персонал. услуги	106	107	104	106	107

Промышленность.

На территории муниципального района Волжский действуют крупные промышленные предприятия, вносящие весомый вклад в экономику Самарской области.

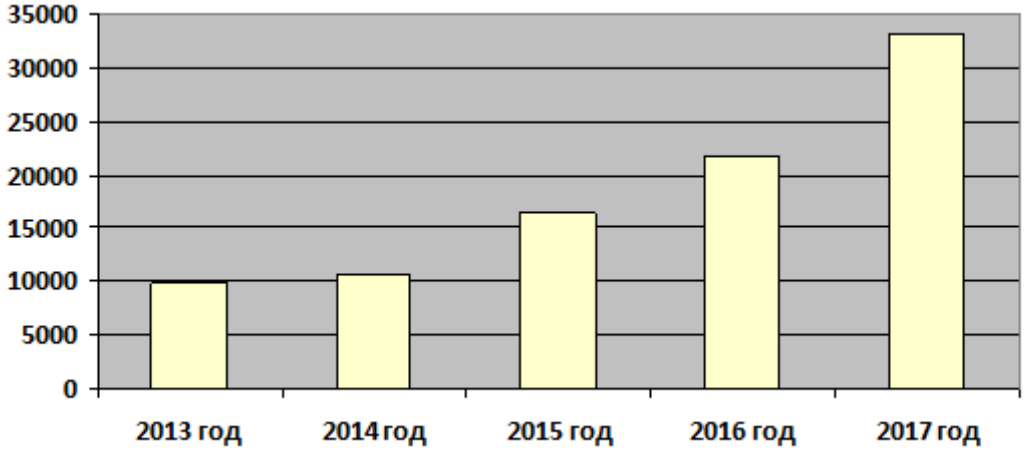


Рисунок 2.1.1 Динамика объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства по чистым видам экономической деятельности, относящимся к промышленному производству.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по организациям, относящимся к промышленному производству за 2017 год составил 33,1 млрд.рублей против 24,0 млрд.рублей за 2016 год (или 137,9 %), из них крупные и средние организации отгрузили товаров собственного производства на сумму 25,4 млрд. рублей (130,7% к 2016 году).

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий по муниципальному району Волжский Самарской области за 2017 год составил 140 % (для сравнения по Самарской области 101,6 %).

Крупные предприятия- производители муниципального района Волжский Самарской области представлены в таблице.

Таблица 2.1.3 Крупные предприятия- производители муниципального района Волжский Самарской области

наименование	расположение	вид экономической деятельности
ООО «Самарский Стройфарфор»	г.п. Смышляевка	Производство керамических санитарно-технических изделий/ производство керамических плиток и плит
ООО «Роберт БошСамара»	с.Преображенка	Производство частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
ООО «Интерпринт Самара»	г.п. Смышляевка	Производство прочих химических продуктов
ООО «Кухмастер»	г.п. Смышляевка	Производство пищевых продуктов, кондитерских изделий, пряностей и приправ
ООО «Самарское объединение керамики»	г.п. Смышляевка	Производство керамических плиток и плит
ФКП «Самарский завод «Коммунар»	г.п. Петра Дубрава	Производство взрывчатых веществ
ООО «Авиакор-Железобетон»	с.п.Курумоч	Производство изделий из бетона

В целях развития промышленного потенциала Самарской области, на территории района создан Индустриальный парк «Преображенка».

В настоящее время резидентами индустриального парка являются: завод ООО "Роберт Бош Самара", ООО «Самаратрансавто-2000», компания «Дорхан Самара», компания "Фарм СКД", ООО «М групп», ООО «СпецТрансИнженеринг».

В 2018 году перечень резидентов индустриального парка значительно расширится. Заключены договоры на размещение следующих резидентов: ООО «Инновация» - производство фармацевтических субстанций; ООО «Самолет»- производство прочих транспортных средств и оборудования; ООО «Дары Подворья»- производство мяса и мясопродуктов, оптовая торговля; ООО «Фурнитура» - производство фурнитуры из недрагоценных металлов; ООО «Регион УК» - производство трубопроводной арматуры, оптовая торговля; ООО «Самаратрансавто- 2000» - расширение логистического складского комплекса; ООО «Энергострой»- обработка твердых отходов.

На территории района, предприятием ООО «САМАРАТРАНСНЕФТЬ-ТЕРМИНАЛ», реализуется инвестиционный проект по строительству нефтеперерабатывающего завода. В 2018 году планируется завершение 3 этапа – проект «глубокое очищение нефти». В 2019 году планируется завершение 4 этапа строительства – проект «глубокое очищение нефти».

Агропромышленный комплекс

Сельскохозяйственным производством в муниципальном районе Волжский занимаются 27 сельхозпредприятий, 38 действующих фермерских хозяйств, более 19 тыс. личных подсобных хозяйств.

Таблица 2.1.4 Продукция сельского хозяйства (хозяйства всех категорий)

	2011г	2012г	2013г	2014г	2015г	2016г
Продукция сельского хозяйства (млн.руб.)	2466,8	2815,2	3419,4	3499,1	3781,7	4548,1

Таблица 2.1.5 Основные показатели развития растениеводства

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017
Зерно (в весе после доработки), тыс. т.	34,8	55	30,8	53,5	79,8
Урожайность сельскохозяйственных культур ц/га убранной площади:					
Зерновые культуры (в весе после доработки)	17,1	19	13,5	19,1	26,4
Подсолнечник	14,9	11,3	10,3	19,5	14,1
Картофель	135,1	140,1	136,1	138,4	139,5
Овощи	217	222	213,7	213,7	182,6

В 2017 году общая посевная площадь в хозяйствах всех категорий района составила 58,6 тыс.га. В структуре посевных площадей района зерновые и зернобобовые культуры заняли 48,3 % (28,3 тыс.га), технические культуры – 32,9 % (19,3 тыс.га) , кормовые культуры -13,7 % (8 тыс.га), картофель и овощи 5,1 % (3,0 тыс.га).

Валовый сбор зерновых за 2017 год составил 79,8 тыс.тонн (149,1% к уровню прошлого года), пшеницы озимой и яровой 54,2 тыс.тонн (144,0 % к 2016 году).

В 2018 году планируется сокращение неиспользуемой пашни за счет введения в оборот 4,8 тыс.га сельскохозяйственных земель, модернизация машинно-тракторного парка, увеличение применения минеральных удобрений. Работа по вводу в оборот неиспользуемой пашни будет производиться на территории следующих поселений: Сухая Вязовка, Подъем-Михайловка, Воскресенка.

Таблица 2.1.5 Основные показатели развития животноводства

	2013	2014	2015	2016	2017
Поголовье крупного рогатого скота, тыс.голов:	11,6	11,5	10,7	10,4	10,1
из них коровы	5	4,9	5,1	4,7	4,7
Свиньи (тыс.гол)	5,5	2,3	2,7	3	2
Овцы и козы (тыс.гол)	8,1	10,3	11,5	11,6	10

По состоянию на 01.01.2018 г. производством молока и мяса занимались 3 сельскохозяйственные организации и 31 крестьянских (фермерских) хозяйства.

Надой молока за 2017 год составил 16682,1 тонн. Продуктивность молочного стада по сельскохозяйственным предприятиям и фермерским хозяйствам составила 4968 кг.

Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2017г. составило 3783 тонны. В сельскохозяйственных организациях среднесуточный привес составил 622 гр. Крупнейшими сельхозпроизводителями района являются ЗАО «Центр», ООО «Парфеновское», ОАО «Племзавод Кряж», ООО «Компания БИО-ТОН», ООО «Возрождение-98».

Сельхозпроизводителям района, оказывается финансовая поддержка из федерального, областного и районного бюджетов.
Для решения задач увеличения производства сельскохозяйственной продукции в Волжском районе принята муниципальная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия муниципального района Волжский Самарской области на 2013-2020 годы, а также порядки предоставления субсидий, которые предусматривают оказание государственной поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства и животноводства за счет поступающих в местный бюджет «стимулирующих субсидий». На территории муниципального района Волжский Самарской области имеются перспективы для роста сельскохозяйственного производства.

В 2018 году планируется создание крестьянских (фермерских) хозяйства животноводческого направления, путем привлечения средств грантовой поддержки по программе «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Самарской области на 2014-2020 годы», в том числе семейной животноводческой фермы молочного направления на базе крестьянского (фермерского) хозяйства Кооп Э.В, также организация ИП Главой КФХ Усоян Т.С. животноводческой фермы мясного направления в п.Зелененький (сельское поселение Воскресенка).

В связи с увеличением производства продукции животноводства, имеется необходимость создания цехов по переработке молока и производству молочной продукции. В настоящее время ведется работа по созданию цехов по переработке молока: в сельском поселении Рождествено - по переработке козьего молока в сельском поселении Просвет – по переработке коровьего молока.

В агропромышленном производстве района, несмотря на положительную динамику ряда производственных показателей, имеются проблемные вопросы:

- отсутствие у крестьянских (фермерских) хозяйств, занимающихся животноводством, в собственности земель сельскохозяйственного назначения для выпаса скота и заготовки кормов.

Потребительский рынок

Торговля

По состоянию на 01.01.2018 г. на территории района функционировало 657 объектов розничной торговли, из них 403 стационарных и 254 нестационарных. Общее количество торговых точек увеличилось на 75 объектов по сравнению с прошлым годом, что обусловлено территориальным развитием – строительством новых жилых районов «Кошелев проект» и «Южный город».

Наблюдается увеличение доли крупных операторов федерального и регионального значения (магазины «Пятерочка», «Магнит», «Горилка и др.).

Фактическая обеспеченность населения площадью стационарных торговых объектов в расчете на 1000 жителей составила 417,0 кв.м. при нормативе 401 кв.м.

Количество аптечных организаций, имеющих лицензию на осуществление фармацевтической деятельности составляет 39 единиц.

Согласно реестру действующих лицензий на осуществление розничной продажи алкогольной продукции, реализацию алкоголя осуществляют в 140 объектах потребительского рынка.

Реализацию автомобильного топлива, а также газа осуществляли 55 автозаправочных станций.

Таблица 2.1.7 Оборот розничной торговли (по полному кругу организаций)

	Ед. измер.	2013	2014	2015	2016	2017
Оборот розничной торговли	млн.руб.	5270	5930	6286,6	6657,8	6857,6

Общественное питание

Инфраструктура общественного питания района представлена 71 объектом с 2868 посадочными местами, из них 6 ресторанов, 42- кафе и бары, 1 закусочная, 3 общедоступных столовых, 8 предприятий быстрого обслуживания, 9 кулинарий, 1 пиццерия, 1 суши-бар).

Бытовое обслуживание населения

Сфера бытовых услуг обладает высокой социальной значимостью, обеспечивая качество жизни населения. По состоянию на конец 2017 года на территории района находилось 115 объектов бытового обслуживания населения. Основная доля услуг в 2017 году приходилась на парикмахерские – 28%, ремонт и обслуживание автотранспортных средств – 16%, ремонт и пошив швейных изделий – 9 %.

Услуги населению

В целях поддержки сельхозтоваропроизводителей и обеспечения населения Волжского района качественной продукцией местных производителей по доступным ценам, проводится работа по организации ярмарок. В районе работают 8 постоянно действующих ярморочных площадок на 272 торговых места. Ярморочные площадки расположены в следующих населенных пунктах района: п.г.т. Петра Дубрава, пос.Просвет, п.г.т. Стройкерамика, с.Воскресенка, п.г.т.Смышляевка, с.Подъем Михайловка, с.Дубовый Умет, с.Курумоч.

Таблица 2.1.8 Оборот розничной торговли (по полному кругу организаций)

	Ед. изм.	2012г.	2013г	2014г.	2015г.	2016г.
Общий объем платных услуг	млн.руб.	642,3	693,5	708,02	740,9	764,9
Объем платных услуг в расчете на душу населения	руб.	7670	8241	8288	8301	8378
Общий объем бытовых услуг	млн.руб.	44,7	67,97	68,3	68,2	65,8
Объем бытовых услуг в расчете на душу населения	руб.	534	808	800	764	720

Источник: http://v-adm63.ru/city/pasport/social.php

2.2 СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В настоящее время в соответствии с Постановлением от 12.02.2018 №76 «Об утверждении порядков подготовки документов стратегического планирования, состава рабочей группы по разработке стратегии социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области и плана мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области» ведется разработка стратегии социально-экономического развития Волжский Самарской области.

Постановлением от 09.02.2018 №73 «Об утверждении Дорожной карты «Муниципальная стратегия» (План мероприятий по разработке документов стратегического планирования социально-экономического развития муниципального района Волжский Самарской области)» утверждена Дорожная карта «Муниципальная стратегия». Проект стратегии в соответствии с постановлением должен быть утвержден в конце сентября 2018 года.

С 2014 года начала действовать федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года» утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 598.

В настоящее время Правительством Самарской области принята государственная программа Самарской области «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года», утверждённая постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 616 (далее – Государственная программа).

Государственная программа носит социально ориентированный характер. Приоритетными направлениями ее реализации являются комплексное обустройство населенных пунктов Самарской области, расположенных в сельской местности, и содействие улучшению жилищных условий сельского населения. В совокупности указанные мероприятия направлены на облегчение условий труда и быта в сельской местности.

Источник:

1. *http://mcx.samregion.ru/apk/socpolitika/*
2. *http://v-adm63.ru/*

3 АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В данном исследовании рассматриваются земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, поэтому далее анализируются отраслевые тенденции в секторе агропромышленного комплекса Самарской области.

В 2017 году на финансирование сельского хозяйства региона были предусмотрены расходы в объёме 3,9 млрд. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета – 2,7 млрд. рублей, за счет федерального бюджета – 1,2 млрд. рублей. По итогам года средства областного бюджета освоены в размере 2,7 млрд. рублей (99,2%), средства федерального бюджета освоены в полном объеме.

Объём валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 96,4 млрд. рублей. Доля продукции сельского хозяйства Самарской области в общероссийском производстве составляет 1,7%, по Приволжскому федеральному округу – 7,2%. В структуре валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году продукция растениеводства составила 63%, продукция животноводства – 37%.

Регион полностью обеспечивает себя продовольственным, семенным и фуражным зерном. За последние шесть лет трижды валовой сбор зерна в Самарской области превысил 2 млн. тонн. По итогам 2017 года собран высокий урожай - намолочено более 2,7 млн. тонн зерна (+29,8% к уровню 2016 года при средней урожайности более 25 ц/га (в чистом весе). 5 районов превысили рубеж намолота зерна в 150 тыс. тонн.

Рисунок 3.1 Валовой сбор и урожайность зерновых и зернобобовых культур в Самарской области

Картофеля собрано в хозяйствах всех категорий 400,6 тыс. тонн и 336,6 тыс. тонн овощных культур.

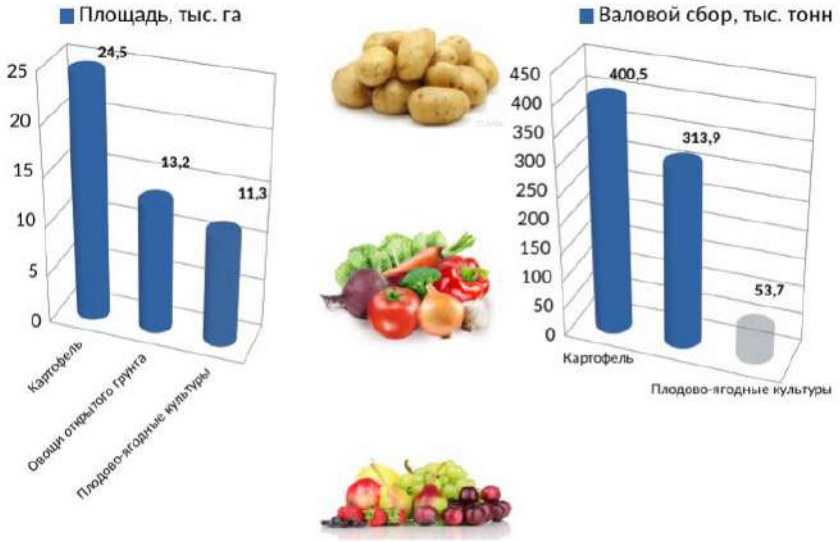


Рисунок 3.2 Производство картофеля, овощей открытого грунта и плодово-ягодных культур в 2017 году в Самарской области

Собрано 674,8 тыс. тонн маслосемян подсолнечника при средней урожайности 12,5 ц/га.

В 2017 году приобретено 414 тракторов, 201 зерноуборочный комбайн, 11 ед. кормоуборочных комплексов и комбайнов и другой техники на сумму более 4,0 млрд. рублей.

Ситуация в животноводстве характеризуется следующими показателями.

Объём производства (реализации) мяса в 2017 году во всех категориях хозяйств сохранился на уровне прошлого года и составил 152,0 тыс. тонн.

Валовой надой молока в хозяйствах всех категорий увеличился на 6,7 тыс. тонн, или на 1,5% и составил 454,2 тыс. тонн.

Средняя продуктивность дойного стада составила 5 270 килограмм молока, что на 2,1% выше показателя 2016 года. Росту молочной продуктивности коров способствует увеличение на территории Самарской области численности поголовья скота, обладающего высоким генетическим потенциалом. За последние годы удельный вес племенного скота в общем количестве сельскохозяйственных животных увеличился с 11,5% до 16,7%.Количество племенных хозяйств увеличилось с 12 до 31.

Поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств снизилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,0 тыс. голов и составило 231,8 тыс. голов, поголовье свиней снизилось на 3,8 тыс. голов и составило 167,9 тыс. голов.

Поголовье коров во всех категориях хозяйств по сравнению с предшествующим годом увеличилось на 0,7 тыс. голов и составило 109,9 тыс. голов, поголовье овец и коз увеличилось на 4,9 тыс. голов и составило 148,6 тыс. голов.

За 2017 год выручка от реализации продукции составила 29,4 млрд. рублей, что выше уровня соответствующего периода прошлого года на 0,4 млрд. рублей (1,3%).

По данным Самарастата (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) количество предприятий по виду экономической деятельности «Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» сократилось на 43% с 3786 в 2007 году до 2 149 в 2017 году. Оборот организаций по виду деятельности «Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» в 2017 году вырос относительно 2007 года в 6 раз.

Таблица 3.1 Оборот розничной торговли (по полному кругу организаций)

Наименование показателя	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Предприятия и организации по видам экономической деятельности, единиц	3786	3642	3507	3332	3167	2447	2375	2371	2305	2293	2149
Оборот организаций, млрд.рублей	6,6	9,1	10,1	9,9	11,9	11,9	17	15,5	19,8	23,2	39,7
Средний объем выручки хозяйствующих субъектов, руб.	1 743 265	2 498 627	2 879 954	2 971 188	3 757 499	4 863 098	7 157 895	6 537 326	8 590 022	10 117 750	18 473 709
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности, млрд.рублей	6,4	9	9,9	9,2	11,4	10,8	16,5	15,2	19,4	22,9	39,3
Средний объем выручки хозяйствующих субъектов (товаров собственного производства), руб.	1 690 438	2 471 170	2 822 926	2 761 104	3 599 621	4 413 568	6 947 368	6 410 797	8 416 486	9 986 917	18 287 576

По отрасли сельского хозяйства в 2017 году получено 4,9 млрд. рублей прибыли до налогообложения при уровне рентабельности 20,5%. Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций составляет 94,8% от их общего числа. По отрасли сельского хозяйства в 2016 году получено 7,9 млрд. рублей прибыли до налогообложения при уровне рентабельности 35,3% (в 2015 году – 7,5 млрд. рублей при уровне рентабельности 38,7%). Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций составляет 96,1% от их общего числа (в 2015 году – 93,9%).[1]

Анализ показателей рентабельности (доходности) растениеводства в Самарской области показывает, что уровень рентабельности колеблется на уровне от 20,5% до 38,7% (за последние 3 года).

Среднемесячная начисленная заработная плата в сельском хозяйстве за 2017 год увеличилась на 8,2% к уровню прошлого года и составила 20 393,5 рублей (что составляет 67,4% от среднеобластного уровня).

В Самарской области основными банками, осуществляющими кредитование сельскохозяйственных производителей являются Россельхозбанк и Сбербанк. У банков имеются различные кредитные программы для осуществления деятельности сельскохозяйственных предприятий. Ставки по кредитам зависят от цели кредита, срока кредита, наличия обеспечения, финансового состояния заемщика.

Также в Самарской области действуют программы субсидирования кредитов сельхозпроизводителям.

[1] http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/7680/, http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/8155/ см.Приложение 1

Таблица 3.2 Субсидии сельскохозяйственным производителям в Самарской области

К Р Е Д И Т Ы	К Р Е Д И Т Ы
Постановление Правительства Самарской области от 19.02.2010 № 71	
1. Возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам до года	Сельхозтоваропроизводителям, организациям АПК и организациям потребкооперация:* сельхозтоваропроизводителям на покупку ГСМ, зап.частей и материалов для с/х техники, установок и аппаратов дождевальных и поливных, насосных станций, мин.удобрений, средств защиты растений, кормов,вет.препаратов,молодняка животных,уплату страховых взносов;* организациям АПК и орг.потребкооперации на покупку отечеств.с/х сырья для первичной и пром.переработки, на закупку отеч.муки для производства хлебобулочных изделий, сухого и конц.молока, вспом.сырья и материалов, оплату транспортных услуг, связанных с производством молочной продукции;* сельхозтоваропроизводителям, осуществляющим производство мяса КРС и молока: - за счет средств федерального бюджета - 100% - за счет средств областного бюджета – 3% *сельхозтоваропроизводителям, не осуществляющим производство мяса КРС и молока, орг.АПК,орг.потребкооперации - за счет средств федерального бюджета – 80% - за счет средств областного бюджета – 20%* пролонгация в связи с засухой по договорам 2009 года:- на 1 год – для сельхозтоваропроизводителей, КФХ , осуществляющих производство продукции растениеводства в сочетании с продукцией животноводства;- до 3 лет - для сельхозтоваропроизводителей, КФХ , осуществляющих производство продукции растениеводства;* пролонгация в связи с засухой по договорам, сельскохозяйственная продукция которых пострадала в результате воздействия засухи в 2010 году:- на срок, не превышающий 3 года
2. Возмещение части затрат гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство , с/х кооперативов и КФХ на уплату процентов по кредитам, полученным на срок до 8 лет	Возмещение затрат на уплату процентов по кредитам (займам) на срок до 2 лет:* ЛПХ (общая сумма кредита не более 300 тыс.руб.) на покупку ГСМ, зап.частей и материалов для ремонта с/х техники и живот. помещений, мин.удобрений, средств защиты растений, кормов, вет. препаратов и др. матер. ресурсов для проведения сезонных работ, а также на приобретение молодняка с/х животных и уплату страховых взносов при страховании с/х продукции;* КФХ (общая сумма кредита не более 5 млн.руб. на 1 КФХ) на покупку ГСМ, зап.частей и материалов

	для ремонта с/х техники и оборудования мин.удобрений, средств защиты растений, кормов, вет. препаратов и др. матер. ресурсов для проведения сезонных работ, а также на приобретение молодняка с/х животных и уплату страховых взносов при страховании с/х продукции;* СПоК (общая сумма кредита не более 15 000 тыс.руб. на 1 СПоК)на приобретение матер.ресурсов для проведения сезонных работ, молодняка с/х животных, запчастей и материалов для ремонта с/х техники и оборудования, в т.ч. для поставки их членам кооператива, отечественного с/х сырья для первичной и пром.переработки на закупку с/х продукции, произведенной членами кооператива для ее дальнейшей реализации, организационное обустройство кооператива и уплату страховых взносов при страховании с/х продукции. Возмещение затрат на уплату процентов по кредитам (займам) на срок до 5 лет:* ЛПХ, КФХ, СПоКам на развитие направлений, связанных с развитием туризма в сельской местности (сельский туризм), включая развитие народных промыслов, торговли в сельской местности, а также с бытовым и социально-культурным обслуживанием сельского населения, заготовкой и переработкой дикорастущих плодов, ягод, лекарственных растений и других пищевых и недревесных лесных ресурсов в соответствии с перечнем, утверждаемым в соответствии с требованиями действующего законодательства Министерством сельского хозяйства РФ;* ЛПХ (общая сумма кредита не более 700 тыс.руб.) на приобретение с/х животных, с/х малогабаритной техники, тракторов мощностью до 100 л.с. и агрегатируемых с ними с/х машин, грузоперевозящих автомобилей полной массой не более 3,5 тонны, оборудования для животноводства и переработки с/х продукции, а также на ремонт, реконструкцию и строительство животноводческих помещений, приобретение газового оборудования и подключение к газовым сетям, на приобретение отечественных машин в соответствии с Общероссийским классификатором продукции и услуг по номенклатуре, определенной кодами 451113, 451152 ("Автомобили грузовые").Возмещение затрат на уплату процентов по кредитам (займам) на срок до 8 лет:* КФХ (общая сумма кредита не более 40 млн.руб.) на приобретение с/х техники и оборудования, а также на приобретение племенных с/х животных, племенной продукции (материала), строительство, реконструкцию и модернизацию хранилищ картофеля, овощей и фруктов, тепличных комплексов по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте, животноводческих комплексов (ферм), объектов животноводства, кормопроизводства и объектов по переработке льна и льноволокна, строительство и реконструкцию прививочных комплексов для многолетних насаждений и на закладку многолетних насаждений и виноградников;* СПоК (общая сумма кредита не более 40 млн.руб.) на приобретение техники и оборудования, в том числе спец.транспорта для перевозки комбикормов, инкубационного яйца, цыплят, племенных молодняка и стад птиц, тракторов и агрегатируемых с ними сельскохозяйственных машин, машин и оборудования для животноводства, птицеводства, кормопроизводства, оборудования для перевода грузовых автомобилей, тракторов и с/х машин на газомоторное топливо, приобретение специализированного технологического оборудования, холодильного оборудования в соответствии с перечнем, утверждаемым в соответствии с требованиями действующего

	законодательства МСХ РФ а также на приобретение с/х животных, племенной продукции (материала), в том числе для поставки их членам кооператива, на строительство, реконструкцию и модернизацию складских и производственных помещений, хранилищ картофеля, овощей и фруктов, тепличных комплексов по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте, объектов животноводства, кормопроизводства и объектов по переработке льна и льноволокна, строительство и реконструкцию сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, торговых мест, используемых для реализации сельскохозяйственной продукции, пунктов по приемке, первичной переработке и хранению молока, мяса, плодоовощной и другой сельскохозяйственной продукции, строительство и реконструкцию прививочных комплексов для многолетних насаждений и закладку многолетних насаждений и виноградников.Размер господдержки от ставки рефинансирования ЦБ РФ:- за счет средств федерального бюджета - 95%- за счет средств областного бюджета - 5%
Постановление Правительства Самарской области от 19.02.2010 № 70	
1. Возмещение части затрат по инвестиционным кредитам на срок до десяти лет	Сельхозтоваропроизводителям и организациям АПК:* за счет средств федерального (80%) и областного бюджетов (20%) с 01.01.2004 по 01.01.2008 на срок от 2 до 8 лет на приобретение:- с/х техники;- оборудования, специализированного транспорта, спецтехники;- племенной продукции (материала);- на закладку многолетних насаждений и виноградников;- на строительство и реконструкцию прививочных комплексов для многолетних насаждений;- на строительство, реконструкцию и модернизацию: животноводческих комплексов (ферм), объектов животноводческих и кормопроизводства, хранилищ картофеля, овощей и фруктов, тепличных комплексов по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте, объектов по переработке льна и льноволокна, мясохладобоен, пунктов по приемке и (или) первичной переработке с/х животных и молока, включая холод.обработку и хранение мясной и молочной продукции, и строительство объектов по глубокой переработке с/х культур;* за счет средств федерального (100%) и областного бюджетов (3%) на приобретение:- племенной продукции (материала) крупного рогатого скота мясных пород,;- строительство, реконструкцию и модернизацию животноводческих комплексов (ферм) крупного рогатого скота, объектов кормопроизводства для КРС, мясохладобоен и пунктов по приемке и (или первичной переработке с/х);* сельхозтоваропроизводителям (за исключением граждан, ведущим личное подсобное хозяйство) по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2008 года на срок до 10 лет из федерального (100%) и областного (3%) бюджетов:- на производство мяса КРС и молока;* сельхозтоваропроизводителям, не осуществляющим производство мяса КРС и молока, а также организациям АПК за счет федерального бюджета (80%) и областного (20%) бюджетов* сельхозтоваропроизводителям, (за исключением граждан, ведущим личное подсобное хозяйство), организациям АПК независимо от их организационно-правовой формы, КФХ и с/х потребительским кооперативам по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2009 года на срок до 8 лет из федерального (80%) и областного (20%) бюджетов:- на строительство жилья

	для граждан, проживающих и работающих в сельской местности* сельхозтоваропроизводителям, организациям АПК независимо от их организационно-правовой формы по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2009 года на срок до 8 лет из федерального (80%) и областного (20%) бюджетов;* организациям независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющим первичную подработку и хранение зерна по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2010 года на срок до 10 лет из федерального (80%) и областного (20%) бюджетов:- на строительство, реконструкцию и модернизацию мощностей для первичной подработки и хранения зерна;- на приобретение оборудования для первичной подработки и хранения зерна (включая монтажные и пусконаладочные работы)* сельхозтоваропроизводителям (за исключением граждан, ведущим личное подсобное хозяйство) организациям АПК независимо от их организационно-правовой формы, КФХ и селхозпотребкооперативам по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2010 года на срок до 8 лет из федерального (80%) и областного (20%) бюджетов:- на приобретение машин, установок и аппаратов дождевальных и поливных, насосных станций* организациям АПК независимо от их организационно-правовой формы по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2010 года на срок до 8 лет из федерального (80%) и областного (20%) бюджетов:- на строительство, реконструкцию и модернизацию заводов по производству дражированных семян сахарной свеклы* В случае продления кредитных договоров, заключенных с/х товаропроизводителями, с/х продукцию которая пострадала в результате воздействия засухи в 2010 году, договоров по кредитам, возмещение части затрат осуществляет по таким договорам, продленным на срок, не превышающий 3 года
2. Возмещение части затрат по инвестиционным кредитам в связи с производством, переработкой, хранением и реализацией с/х продукциина срок до 8 лет	Сельхозтоваропроизводителям, организациям АПК и организациям потребкооперации за счет средств областного бюджета в размере 2/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ* возмещение понесённых затрат в связи с производством, переработкой, хранением и реализацией сельхозпродукции.Субсидии предоставляются на:реконструкцию, техническое перевооружение и строительство объектов агропромышленного комплекса, за исключением животноводческих комплексов (ферм), объектов животноводства и кормопроизводства, комплексов (ферм) по осуществлению промышленного рыбоводства, прививочных комплексов для многолетних насаждений, хранилищ картофеля, овощей и фруктов, тепличных комплексов по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте, объектов по переработке льна и льноволокна, мясохладобоен, пунктов по приемке и (или) первичной переработке сельскохозяйственных животных и молока, объектов по глубокой переработке высокопротеиновых сельскохозяйственных культур (сои, пшеницы, ржи, кукурузы, рапса, нута, сорго), сахарных заводов, мощностей для первичной подработки и хранения зерна;приобретение технологического оборудования в соответствии с Общероссийским классификатором продукции ОК 005-93, утвержденным постановлением Комитета Российской Федерации по стандартизации, метрологии и сертификации от 30.12.1993 N 301.

3. Возмещение части затрат по инвестиционным кредитам на промышленное рыбоводство	Организациям, осуществляющим промышленное рыбоводство, независимо от их организационно-правовой формы:* возмещение затрат на уплату процентов по кредитным договорам (договорам займа), заключённым после 1 января 2007 года на срок:- до 5 лет – на приобретение племенного материала рыб, техники и оборудования для промышленного рыбоводства в соответствии с перечнем, утверждаемым в соответствии с действующим законодательством Министерством сельского хозяйства Российской Федерации;- до 8 лет – на строительство, реконструкцию и модернизацию комплексов (ферм) по осуществлению промышленного рыбоводства.Размер ставки: за счет средств федерального бюджета – 80%за счет средств областного бюджета – 20%

Источники информации:

1. http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/)
2. http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/8155/
3. http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/7680/
4. http://mcx.samregion.ru/gospodderzhka/subsidii/kredity.php
5. https://docviewer.yandex.ru/view/102614627/?*=d2YQgIyrRavsyC3LY2DWUPkvRb17InVybCI6InlhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySlJYbFVGb2V3cnVNOHMwTVJMdTBvQVZoRDlzcUlrUk1KN1RIaUE3THZCaGo3VjdCN0VubkdodFN0RW5pYmJxYkJmVDlfZ3U3aFVPWGJZdUdUWlIyLUhWX2c1NXowZDVZUExNR05kc1NaWm85bl84cUQ5aW1zMnAwMnZrcVpoX29BdzFBSjhsOWtTMVE9PT9zaWduPXFGdk1VVElBb25UeUt6eGtvdTgzLXljX2NUQkVnR0ZLV3pmeEdfVnlVWlE9IiwidGl0bGUiOiJsb2Fuc19pbmRfMTgueGxzeCIsInVpZCI6IjEwMjYxNDYyNyIsInl1IjoiNDg4NDc5NzI5MTQ4NzMyNDcxNCIsIm5vaWZyYW1lIjpmYWxzZSwidHMiOjE1MzQ4NTQxNDc3NzN9 |

4 МЕТОДОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В рамках настоящего исследования требуется определить размер арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах муниципального района Волжский Самарской области.

Анализ нормативных документов Волжского района показал, что в рамках категории земель сельскохозяйственного назначения присутствуют 3 вида разрешенных использований:

- Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др. (Кв1);
- Земельные участки под сельскохозяйственными объектами (Кв2);
- Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд (Кв3).

Для первого вида разрешенного использования (Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др) применялась методология доходного подхода оценки – метод капитализации земельной ренты. Для второго и третьего вида разрешенного использования недостаточно данных для определения аренды методами сравнительного и доходного подхода, поэтому расчет произведен с использованием рыночных соотношений стоимости земельных участков соответствующего назначения.

4.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

4.1.1 Основные термины и определения

Объект аренды – объект недвижимого имущества, за владение и пользование которым определяется рыночная стоимость права аренды (годовой размер арендной платы).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Право аренды – права владения и пользования имуществом, передаваемым арендатору, выделенные в самостоятельный имущественный объект, который может быть предметом самостоятельных сделок.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Улучшения - объекты капитального строительства - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Рента - особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта. Часто отождествляют с чистым операционным доходом для собственника земельного участка.

Районирование – определение оптимального набора сельскохозяйственных культур , технологий выращивания, системы севооборотов для каждого земле-оценочного района и хозяйства в соответствии с агроклиматическими условиями местности и составом почв .

Земле-оценочный район – часть территории Субъекта Российской Федерации, однородная по почвенно-климатическим и экономическим условиям сельскохозяйственного производства. При этом обеспечивается сопоставление качества земель в условиях относительного постоянства воздействия природных условий и факторов интенсификации сельского хозяйства на продуктивность земель.

Бонитировка почв - устанавливает их относительную благоприятность по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур, что обеспечивает выделение оценочных единиц в виде почвенных разновидностей. За почву с высшим баллом бонитета 100 баллов принимается почвенная разновидность с лучшими характеристиками, максимально благоприятная для возделывания основных товарных культур.

Пашня - земли с наиболее плодородными почвами, систематически обрабатываемые и используемые под посевы.

Залежь – земельный участок, который фактически ранее использовался под пашню и затем, более года, не используется для посева сельскохозяйственных культур.

Сенокосы - сельскохозяйственные угодья, систематически используемые для сенокошения.

Пастбища - угодья, систематически используемые для выпаса скота.

Многолетние насаждения - сельскохозяйственные угодья, используемые под искусственно созданными древесными, кустарниковыми или травянистыми многолетними растениями.

4.1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО СЕКТОРА АПК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги развития агропромышленного комплекса Самарской области в 2017 году и планы на 2018 год

В 2017 году на финансирование сельского хозяйства региона были предусмотрены расходы в объёме 3,9 млрд. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета – 2,7 млрд. рублей, за счет федерального бюджета – 1,2 млрд. рублей. По итогам года средства областного бюджета освоены в размере 2,7 млрд. рублей (99,2%), средства федерального бюджета освоены в полном объеме.

Объём валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году составил 96,4 млрд. рублей. Доля продукции сельского хозяйства Самарской области в общероссийском производстве составляет 1,7%, по Приволжскому федеральному округу – 7,2%. В структуре валовой продукции сельского хозяйства в 2017 году продукция растениеводства составила 63%, продукция животноводства – 37%.

Регион полностью обеспечивает себя продовольственным, семенным и фуражным зерном. За последние шесть лет трижды валовой сбор зерна в Самарской области превысил 2 млн. тонн. По итогам 2017 года собран высокий урожай - намолочено более 2,7 млн. тонн зерна (+29,8% к уровню 2016 года при средней урожайности более 25 ц/га (в чистом весе). 5 районов превысили рубеж намолота зерна в 150 тыс. тонн.

Картофеля собрано в хозяйствах всех категорий 400,6 тыс. тонн и 336,6 тыс. тонн овощных культур.

Собрано 674,8 тыс. тонн маслосемян подсолнечника при средней урожайности 12,5 ц/га.

В 2017 году приобретено 414 тракторов, 201 зерноуборочный комбайн, 11 ед. кормоуборочных комплексов и комбайнов и другой техники на сумму более 4,0 млрд. рублей.

Ситуация в животноводстве характеризуется следующими показателями.

Объём производства (реализации) мяса в 2017 году во всех категориях хозяйств сохранился на уровне прошлого года и составил 152,0 тыс. тонн.

Валовой надой молока в хозяйствах всех категорий увеличился на 6,7 тыс. тонн, или на 1,5% и составил 454,2 тыс. тонн.

Средняя продуктивность дойного стада составила 5 270 килограмм молока, что на 2,1% выше показателя 2016 года. Росту молочной продуктивности коров способствует увеличение на территории Самарской области численности поголовья скота, обладающего высоким генетическим потенциалом. За последние годы удельный вес племенного скота в общем количестве сельскохозяйственных животных увеличился с 11,5% до 16,7%.Количество племенных хозяйств увеличилось с 12 до 31.

Поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств снизилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,0 тыс. голов и составило 231,8 тыс. голов, поголовье свиней снизилось на 3,8 тыс. голов и составило 167,9 тыс. голов.

Поголовье коров во всех категориях хозяйств по сравнению с предшествующим годом увеличилось на 0,7 тыс. голов и составило 109,9 тыс. голов, поголовье овец и коз увеличилось на 4,9 тыс. голов и составило 148,6 тыс. голов.

За 2017 год выручка от реализации продукции составила 29,4 млрд. рублей, что выше уровня соответствующего периода прошлого года на 0,4 млрд. рублей (1,3%).

По отрасли сельского хозяйства в 2017 году получено 4,9 млрд. рублей прибыли до налогообложения при уровне рентабельности 20,5%. Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций составляет 94,8% от их общего числа.

Среднемесячная начисленная заработная плата в сельском хозяйстве за 2017 год увеличилась на 8,2% к уровню прошлого года и составила 20 393,5 рублей (что составляет 67,4% от среднеобластного уровня).

Растениеводство

По итогам 2017 года собран высокий урожай - намолочено более 2,7 млн. тонн зерна при средней урожайности более 25 ц/га (в чистом весе). 6 районов превысили рубеж намолота зерна в 150 тыс. тонн.

В специализированных хозяйствах собрано около 130 тыс. тонн картофеля и более 106 тыс. тонн овощных культур открытого грунта.

По оперативным данным, на 22.12.2017 убрано 502,5 тыс. га подсолнечника (86%), собрано 627,9 тыс. тонн маслосемян при средней урожайности 12,5 ц/га.

По предварительным итогам, в 2017 году приобретено 350 тракторов, 155 зерноуборочных комбайнов, 8 ед. кормоуборочных комплексов и комбайнов и другой техники на сумму более 3,1 млрд. рублей.

В текущем году сельскохозяйственными товаропроизводителями Самарской области введено в эксплуатацию 1146 гектар орошаемых земель.

По итогам работы за 2017 год планируется, что площадь неиспользуемой пашни сократится до 117 тыс. га.

Для повышения эффективности производства продукции растениеводства и создания дополнительных импульсов для развития отрасли запланирована реализация следующих мероприятий:

1. Дальнейший ввод в оборот ранее неиспользуемой пашни.
2. Развитие селекции и семеноводства.
3. Сохранение и восстановление плодородия пашни.
4. Развитие тепличного овощеводства.
5. Строительство новых и реконструкция действующих зернохранилищ и элеваторов.
6. Модернизация машинотракторного парка.
7. Развитие мелиорации земель.

Животноводство

В 2017 году в молочном животноводстве наблюдается положительная динамика. По состоянию на 01.12.2017 поголовье коров увеличилось на 464 головы и составило 110,4 тыс. голов (100,4% к аналогичному периоду прошлого года).

По итогам 10 месяцев 2017 года по темпу роста поголовья коров Самарская область находится на 2 месте в Приволжском федеральном округе. Область вошла в число трех регионов, не допустивших снижения поголовья коров во всех категориях хозяйств.

Валовой надой молока на 01.12.2017 в хозяйствах всех категорий составил 423,5 тыс. тонн (101,4% к аналогичному периоду прошлого года).

По оценке, надой молока в расчете на 1 корову молочного стада увеличился с 5160 кг в 2016 году до 5270 кг в 2017 году (на 2,1%).

Объем производства скота и птицы, по оценке, составит 150,0 тыс. тонн.

Основной задачей министерства в отрасли животноводства на ближайшую перспективу является повышение уровня самообеспеченности региона продуктами животного происхождения.

В настоящее время в Самарской области реализуется ряд инвестиционных проектов, направленных на повышение уровня обеспеченности населения региона молоком и мясом местного производства, реализация которых позволит обеспечить:

дополнительный прирост производства молока на 68,6 тыс. тонн;

увеличение поголовья коров молочной продуктивности на 9,8 тыс. голов;

увеличение производства крупного рогатого скота на убой в живом весе на 2,8 тыс. тонн.

Также в 2018 году будет продолжено оказание государственной поддержки производителям молока и мяса, а также на развитие племенного дела.

http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/7979/.

Агропромышленный потенциал региона

АПК Самарской области - многоотраслевая производственно-экономическая система, в которой функционируют 559 сельскохозяйственных организаций и 1951 крестьянских (фермерских) хозяйств и свыше 290,3 личных подсобных хозяйств и около 780 пищевых, перерабатывающих организаций и предприятий, оказывающих услуги по поставке и сервисному обслуживанию сельскохозяйственной техники.

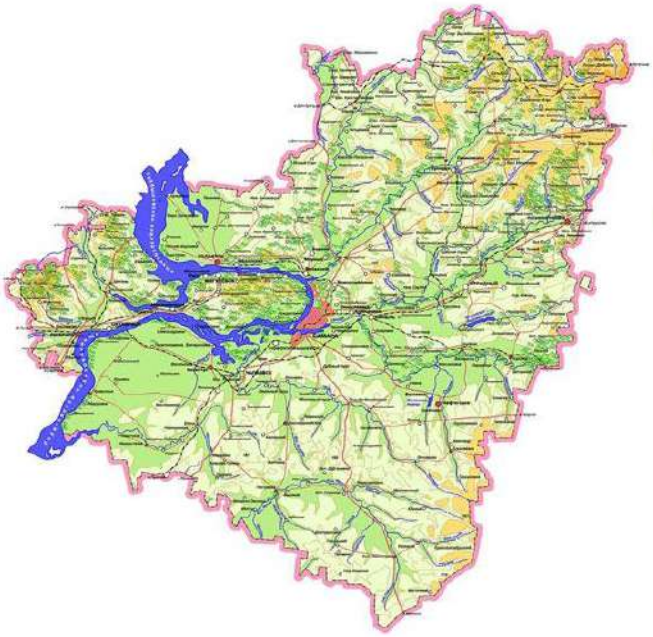
Общая численность занятых в Самарской области – 1686,7 млн. чел. Численность занятых в сельском хозяйстве – 91,3 тыс. чел., это 5,41 % от общей численности занятых в области. В Самарской области более 4 млн. га земель сельскохозяйственного назначения. Площадь сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения − 3,8 млн. га (более 7% сельскохозяйственных угодий по Приволжскому федеральному округу), в том числе пашни – около 2,8 млн. га. Естественные кормовые угодья (сенокосы и пастбища) составляют более 800 тыс. га.

Объём валовой продукции сельского хозяйства в 2016 году составил 110,7 млрд. рублей. Доля продукции сельского хозяйства Самарской области в общероссийском производстве составляет 2,0%, по Приволжскому федеральному округу – 8,5%.

В структуре валовой продукции сельского хозяйства в 2016 году продукция растениеводства составила 70%, продукция животноводства – 30%.

Отрасль растениеводства специализируется на выращивании зерновых, масличных и кормовых культур, картофеля, овощей и плодово-ягодной продукции.

Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота, свиноводстве, овцеводстве и птицеводстве.



Земельные ресурсы Самарской области размещены на площади более **4,0 млн. га.**

Сельскохозяйственные угодья занимают **3,8 млн. га** – 5 место в ПФО

Категория земель	Площадь, тыс. га	Доля, %
Пашня	2857,7	75,3
Пастбища	755,1	19,9
Сенокосы	50,5	1,3
Залежь	105,4	2,8
Многолетние насаждения	27,8	0,7

.

Рисунок 4.1.2.1 Земельные ресурсы Самарской области

Рисунок 4.1.2.2 АПК Самарской области

Рисунок 4.1.2.3 Техническая и технологическая модернизация АПК Самарской области

На 01.01.2018 года в области было зарегистрировано 1006 сельскохозяйственных предприятий и организаций, занимающихся сельскохозяйственным производством. Наиболее распространенной формой хозяйствования в 2017 году являются производственные кооперативы. Такими сельскохозяйственными предприятиями используется 50,3 % земель, находящихся у всех предприятий и организаций, производителей сельскохозяйственной продукции. Хозяйственными товариществами и обществами использовалось около 44,3 % земель, государственными и муниципальными предприятиями – 2,8 %, научно-исследовательскими и учебными учреждениями и заведениями – 1,5 %, подсобными и прочими хозяйствами промышленных предприятий – около 1,0 %.

В целом в составе земель предприятий и организаций использовались земли собственников земельных долей граждан – 1819,0 тыс. га (в том числе невостребованных – 86,9 тыс. га). Кроме того, предприятия использовали 244,5 тыс. га земель, находящихся в собственности юридических лиц, и 10,8 тыс. га –доли в праве общей долевой собственности юридических лиц, 58,5 тыс. га – доли в праве государственных и муниципальных образований.

Площадь земельных долей, используемых на предприятиях в 2017 году, составила около 1888,3 тыс. га.

Приоритетные направления развития сельского хозяйства определены в Послании Губернатора Самарской области депутатам Самарской Губернской Думы и жителям губернии и носят долгосрочный характер.

Основной задачей является обеспечение продовольственной безопасности населения региона и адаптация его к работе в условиях ВТО за счет повышения эффективности сельскохозяйственного производства.

Из всех земель в 2017 году предприятиями и организациями использовалось для сельскохозяйственных целей 3170,6 тыс. га площадей.

В отчетном году перераспределение земель происходило между юридическими и физическими лицами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции. При этом юридические лица скупали у физических лиц земельные доли и выделенные в счет них земельные участки, а также собственники земельных долей, которые являлись участниками сельскохозяйственных предприятий, выходили из этих предприятий и передавали свои земельные доли в аренду иным производителям сельскохозяйственной продукции, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям, не образовавшим крестьянское (фермерское) хозяйство.

По сравнению с предшествующим годом, когда во владении предприятий присутствовало 1874,6 тыс. га земель собственников земельных долей, этот показатель в 2017 году снизился до 1819,0 тыс. га.

Основным видом взаимоотношений между собственниками долей и предприятиями остаются арендные отношения. В большинстве случаев собственники земельных долей заключают с арендаторами устные договоры, не заключая сделку официально. Собственники земельных долей по причине экономической нестабильности сельскохозяйственных предприятий предпочитают не сдавать свои доли в уставный капитал, поэтому земли, находящиеся в собственности хозяйственных товариществ и обществ и производственных кооперативов составляют всего 239,9 тыс. га, или 7,6 % от общей площади земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями, организациями. Незначительную часть земель – 188,9 тыс. га (6,0 %) хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы арендуют у других предприятий и организаций, а также у граждан, не являющихся участниками данных предприятий (в основном, земельные доли) – 128,6 тыс. га (4,0 %).

Государственные и муниципальные предприятия используют, в основном, земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на площади 41,8 тыс. га (46,5 % от общей площади земель, используемых данными предприятиями – 89,8 тыс. га). Площади земель долевой собственности граждан, переданные в аренду данным предприятиям, составили 46,0 тыс. га (51,2 %) и 0,8 тыс. га (0,9 %) – от иных физических и юридических лиц. Площадь, находящаяся в собственности юридических лиц, составляет 1,2 тыс. га (1,4 %).

Подсобными и прочими сельскохозяйственными предприятиями в 2017 году использовалось 31,1 тыс. га земель (или 1,0 % от их общей площади). В составе земель этих предприятий 4,5 тыс. га – это земли долевой собственности участников предприятий, 1,2 тыс. га – арендуемые земли иных граждан.

Решение поставленной задачи будет осуществляться по следующим направлениям:

- повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, интенсификация растениеводческой отрасли;
- наращивание производственного потенциала отрасли животноводства за счет улучшения генетического потенциала сельскохозяйственных животных и увеличения их поголовья, развития семейных животноводческих ферм;
- поддержка реализации инвестиционных проектов в отрасли молочного скотоводства, птицеводства, а также в пищевой и перерабатывающей промышленности, включая переработку молока;
- создание комфортных условий для проживания в сельской местности и развития кадрового потенциала на селе.

При написании раздела использовались следующие источники информации:

1. *http://mcx.samregion.ru/apk/*

4.1.3 Основные характеристики муниципальных районов Самарской области

С учетом комплексного характера выполняемых работ и отсутствия конкретного объекта исследования далее для удобства восприятия будет произведен расчет стоимости единицы площади (1 га) условного участка сельскохозяйственного назначения на территории муниципального района Волжский Самарской области. Условный участок состоит на 100% из пашни, имеет средний по району балл бонитета почв и прочие характеристики земель сельскохозяйственного использования, пригодных для ведения растениеводства.

Факторы, под влиянием которых формируются цены земельных участков сельскохозяйственного назначения, условно могут быть разделены на две группы:

1. Факторы, определяющие цену в части природной (агро-климатической) составляющей;
2. Факторы, определяющие цену в части экономической составляющей.

В соответствии с этим делением, дальнейший анализ состояния сельского хозяйства Самарской области и его отдельных показателей, используемых в оценке, проведен в два этапа.

На первом этапе определены характеристики и особенности агроклиматического состояния земельных и иных природных ресурсов, в частности климата и почв. Проведен состав количественных показателей, обуславливающих получение дохода от сельскохозяйственного производства (урожайности, посевных площадей, валовых сборов, затрат на производство продукции).

На втором этапе исследовались показатели экономического характера, инвестиционная привлекательность районов, определена связь рентабельности растениеводства с качеством почв, а так же особенности местоположения районов.

Основные агроклиматические характеристики муниципальных районов Самарской области

Самарская область расположена по среднему течению р. Волги, излучина которой, известная под названием Самарской Луки, расчленяет территорию области на две неравные части.

Своеобразие почв, характер увлажнения, предопределили выделение на территории Самарской области трех земле-(агроклиматических или бонитировочных) района: северного, центрального и южного.

Северный характеризуется наиболее благоприятными климатическими условиями для произрастания сельскохозяйственных культур, центральный занимает центральную часть области, южный район – типичная степная, засушливая зона с почти постоянным дефицитом влаги.

К северному земле-оценочному району отнесены: Елховский, Исаклинский. Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Красноярский, Похвистневский. Сергиевский. Ставропольский. Сызранский, Челно-Вершинский, Шенталинский, Шигонский районы.

К центральному земле-оценочному району отнесены: Алексеевский, Безенчукский, Богатовский, Борский, Волжский, Кинельский. Кинель-Черкасский, Красноармейский, Нефтегорский, Приволжский, Хворостянский районы.

К центральному земле-оценочному району отнесены: Большеглушицкий, Большечерниговский, Пестравский районы.

Климат Самарской области

Характерными особенностями климата области является преобладание в течение года ясных и малооблачных дней, холодная и малоснежная зима, короткая весна, жаркое и сухое лето, непродолжительная осень, сравнительно большая вероятность весенних и осенних заморозков. Переход среднесуточной температуры воздуха через 0° происходит по всей области в первой декаде апреля.

Особенности природно-климатических условий, земле -оценочные характеристики той или иной территории можно обозначить как «качество земли». Из климатических данных на показатели плодородия особенно влияют такие климатические показатели, положенные в основу земле-оценочного районирования, как среднегодовая температура воздуха, сумма температур за период со среднесуточной температурой свыше +10, количество осадков за год, за период с температурой больше +10.

Таблица 4.1.3.1 Основные агроклиматические показатели в разрезе земельно-оценочных районов [1]

Земле –оценочные районы	Σ t > 10°	КУ	КК	АП
Северный оценочный район. Самарская область	2319	0,77	188	6,1
Центральный оценочный район. Самарская область	2538	0,67	197	5,7
Южный оценочный район. Самарская область	2695	0,55	200	4,9

[1] «Методические рекомендации по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве». Федеральная служба земельного кадастра Российской Федерации.- М., 2004г (По системе Докучаева).

Σ t > 10° - сумма температур выше 10° , определяемая по результатам агроклиматических обследований;

КК – коэффициент континентальности климата;

КУ – коэффициент увлажнения (отношение количества осадков к испаряемости).

Климат Самарской области формируется под влиянием континентального воздуха умеренных широт с характерным вторжением арктического и тропического воздуха.

Физические свойства воздушных масс, господствующих над территорией Самарской области, их происхождение и характер циркуляции объясняют не только происхождение климата, но и определяют его основные особенности: его континентальность, сравнительно большое и притом преобладающее число ясных и малооблачных дней в году, жаркое и сухое лето, холодную и малоснежную зиму, непродолжительную осень и относительно большую вероятность весенних и осенних заморозков.

Климатические условия зависят не только от физических свойств воздушных масс, их происхождения и характера циркуляции, но и от местных географических особенностей, которые довольно разнообразны, особенно по строению рельефа. Климатические условия на возвышенностях отличаются от условий речных долин и степных пространств южной части области.

Продолжительность безморозного периода в речных долинах несколько больше, чем на возвышенностях. Так, вблизи Куйбышевского водохранилища и в долине Волги продолжительность безморозного периода увеличивается за счет осенних заморозков (150-157 дней).

Годовая сумма осадков по территории области колеблется в среднем от 350 до 450 мм, а на возвышенных местах свыше 450 мм.

Характерной особенностью ветрового режима области является преобладание юго-западных и южных ветров в холодный период года и западных в теплый период.

По территории области выпадают осадки неравномерно, что связано с особенностями рельефа. Количество осадков на возвышенностях больше, чем на равнинах.

В последние несколько лет наблюдается климатические изменения на территории Самарской области в сторону потепления климата и уменьшения количества осадков, однако специальных исследований на эту тему не проводилось с последнего IV тура экономической оценки почв Самарской области (1980-1989гг).

Рельеф Самарской области

Самарская область расположена на Восточно-Европейской равнине. Река Волга и ее самый большой приток река Самара делят область на три части: правобережье Волги, север и юг левобережья.

Существенная роль в формировании рельефа правобережной части Самарской области принадлежит тектоническим (горообразовательным) процессам, которыми объясняются и значительные высоты Жигулевских гор и резкий контраст между возвышенными территориями правобережья и низменными пространствами вдоль левобережья р. Волги.

Резкая расчлененность и горный характер рельефа свойственны только узкой прибрежной полосе вдоль северной окраины Самарской Луки, центральная часть которой представляет собой волнистое плато, вытянутое в широтном направлении. Низменное Заволжье представляет собой древнюю долину р. Волги, русло которой на протяжении длительного геологического времени постепенно смещалось и западном направлении, оставляя за собой равнинные пространства. Долина р. Волги слагается из широкой поймы, занятой лугами и старицами, озерами, и трех надпойменных террас. Наряду с глубокой расчлененностью, особенностью рельефа описываемой территории является резко выраженная асимметрия в строении водоразделов и речных долин. Склоны водоразделов, обращенные на юг, всегда короче склонов, обращенных на север Особенно высоки и о5рывисты правобережья р. Кинеля и Сока.

Почвы Самарской области

Почвы области — одни из наиболее плодородных в России, однако испытывают дефицит влаги.

Данные по почвам обобщены по оценочным группам почв.

Почвенный покров Самарской области характеризуется большим разнообразием, но географическое распределение почв по территории области подчинено определенным закономерностям, позволяющим разделить область по признаку преобладающих почвенных разностей или их сочетаний на ряд почвенных районом и в том числе:

1) западный, почвы Приволжской возвышенности с преобладанием серых и темно-серых лесных почв;

2) северный, почвы Низменного Заволжья с преобладанием черноземов долинных (террасовых), выщелоченных и оподзоленных;

3) северо-восточный, почвы Высокого Заволжья с преобладанием тучных типичных и выщелоченных черноземов;

4) восточный, почвы междуречья Большого Кинеля и Самары с преобладанием черноземов обыкновенных;

5) центральный, почвы Сыртового Заволжья с преобладанием черноземов обыкновенных в сочетании с малогумусными южными черноземами;

6) южный, почвы южной части Сыртового Заволжья с преобладанием южных черноземов и темно-каштановых почв.

Широко распространены также черноземы карбонатные, которые располагаются преимущественно на склонах или гребневидных увалах. По склонам они располагаются ниже типичных малогумусных и маломощных черноземов.

Среди южных и карбонатных черноземов встречаются небольшими площадями черноземы солонцеватые малогумусные, преимущественно глинистого механического состава.

По долинам рек почвенный покров состоит из черноземов долинных, преимущественно глинистых и суглинистых, среди которых встречаются отдельные контуры черноземов солонцеватых, солонцов и их комплексов.

Проведение земле-оценочных работ в Самарской области

В Самарской области накоплен большой опыт проведения оценочных работ качественного состояния земель сельскохозяйственного назначения. Например, бальная оценка почв области проводилась в 4 тура в период 70-80х годов. На ее основе были составлены проекты внутрихозяйственного землеустройства по каждому крупному хозяйству в разрезе полей севооборотов, предусматривающие оптимальные технологии производства районированных культур, позволяющие получать максимальную урожайность при соблюдении условий сохранения почвенное плодородие. Почвенные карты были составлены в 80х годах, а обновленные результаты почвенных обследований получены в 2001-2002 году и обобщены в «Технический отчет по почвенному обследованию земель с целью создания государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения районов Самарской области», (2002 г.).

Деление территории Самарской области на агроклиматические зоны

Из-за большой разницы в климатическом режиме, обеспеченности водными ресурсами и рельефе, на территории Самарской области выделяют три агроклиматические зоны : южную центральную и северную.

Районы Самарской области следующим образом относятся к различным зонам:

Таблица 4.1.3.2 Распределение муниципальных районов Самарской области по климатическим зонам

№ п/п	Административный район	землеоценочная зона
1	Алексеевский	центральный
2	Безенчукский	центральный
3	Богатовский	центральный
4	Большеглушицкий	южный
5	Большечерниговский	южный
6	Борский	центральный
7	Волжский	центральный
8	Елховский	северный
9	Исаклинский	северный
10	Камышлинский	северный
11	Кинельский	центральный
12	Кинель-Черкасский	центральный
13	Клявлинский	северный
14	Кошкинский	северный
15	Красноармейский	центральный
16	Красноярский	северный
17	Нефтегорский	центральный
18	Пестравский	южный
19	Похвистневский	северный
20	Приволжский	центральный
21	Сергиевский	северный
22	Ставропольский	северный
23	Сызранский	северный
24	Хворостянский	центральный
25	Челно-Вершинский	северный
26	Шенталинский	северный
27	Шигонский	северный

Приведенное деление по земле-оценочным зонам вызвано агро-климатическими особенностями местностей и не связано с экономическими факторами. При экономическом зонировании так же принято выделять три зоны : южную, центральную и северную. Но основным фактором отнесения к экономическим зонам являются близость к областному центру г. Самаре и следовательно, престижность, обеспеченность трудовыми ресурсами, уровень развития

агропромышленного комплекса, система ведения хозяйства (наличие крупных хозяйств со специализацией на растениеводстве или животноводстве) и т.д.

4.1.4 Анализ использования земельного фонда

Принадлежность того или иного административного района к группе аграрных определяется наличием на его территории земель сельскохозяйственного назначения. К аграрным районам относятся те, у которых площадь земель этой категории составляет свыше 80% от земельного фонда. Как правило, на территории таких районов отсутствуют крупные города, речные системы, леса. Основной вид угодий – пашни и пастбища, прочие угодья.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

По состоянию на 01.01.2017 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га.

Таблица 4.1.4.1 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2016г.	2017г.	2017г. 2016г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,4	4067,2	-0,2
2	Земли населенных пунктов, в т. ч. – городских населенных пунктов – сельских населенных пунктов	359,6 170,8 188,8	359,8 170,8 189,0	+0,2 0 +0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,5	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

Источник: Доклад о состоянии и использовании земель Самарской области в 2017 год, подготовленный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области // https://rosreestr.ru/site/open-service/audits/provedenie-proverok_SAMARA/

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,9% и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке 4.1.4.1.

Все изменения в структуре земельного фонда происходили в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями органов государственной власти и местного самоуправления.

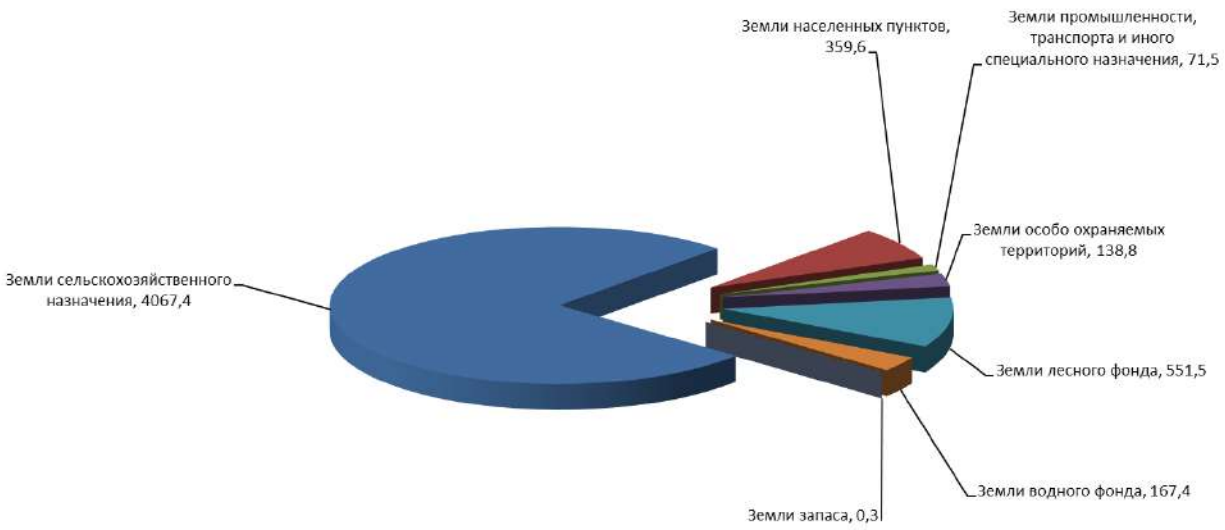


Рисунок 4.1.4.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2017 г, тыс. га

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами - для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастьбы скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

На 01.01.2018 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,2 тыс. га. По сравнению с 2016 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,2 тыс.га в связи с переводом их в состав земель населенных пунктов.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке № 4.1.4.2.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,3 тыс. га (93,31%), в том числе: пашни – 2858,5 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,54 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке № 4.1.4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,9 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных предприятий. Земли под лесами и лесными насаждениями, не входящие в лесной фонд, занимают 111,4 тыс. га (2,74%), из них лесных насаждений, не входящих в лесной фонд – 90,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда Самарской области по категориям земель и угодьям на 01.01.2018г. приведено в таблице 4.1.4.2.

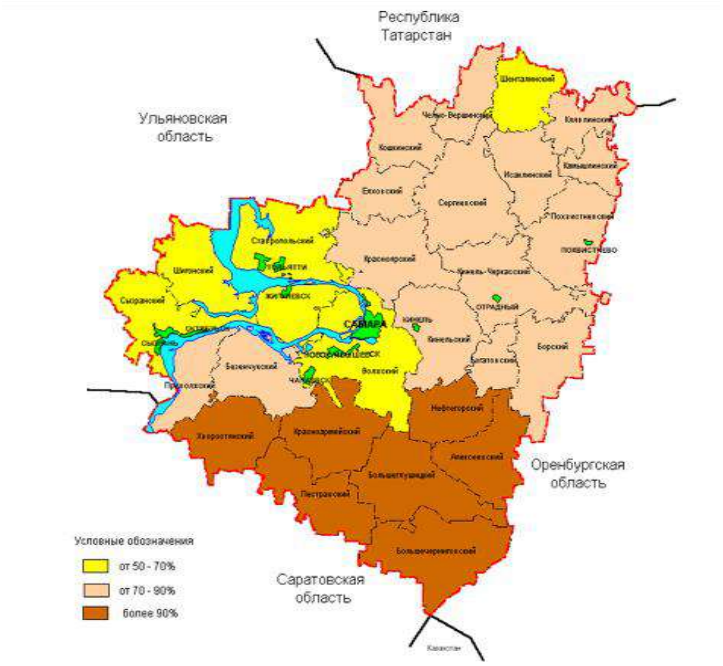


Рисунок 4.1.4.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

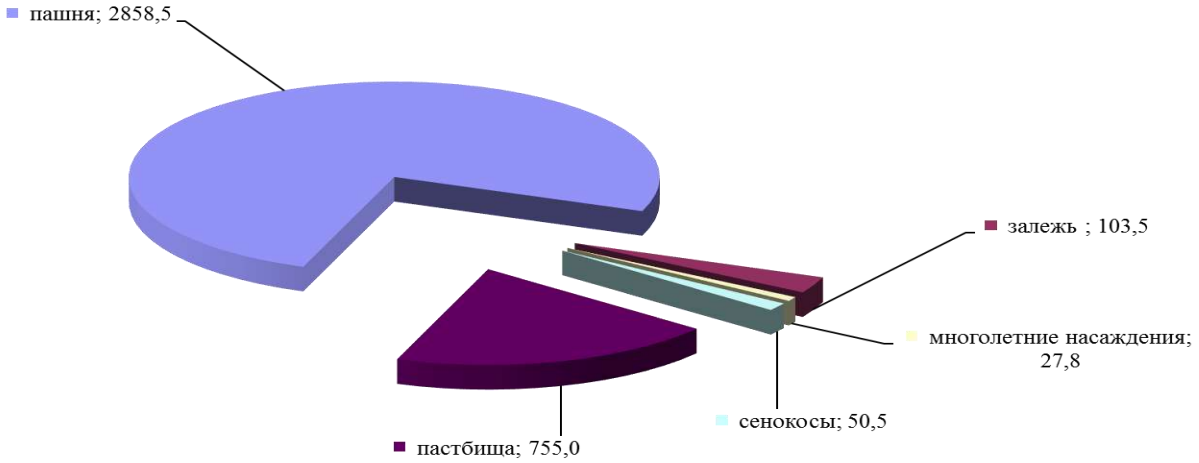


Рисунок 4.1.4.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2017 год, тыс. га

На 01.01.2018 г. на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2751,7 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,6 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 89,6 % или 60,6 % от общей площади земель категории (2466,7 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 10,4 % или 7,0 % от общей площади земель категории (285,0 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1315,5 тыс. га (32,3 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 90,0% (2219,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 86,9 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность граждан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 55,5 тыс. га или 1,4 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 12,3 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,1 тыс. га), 239,1 тыс. га (или 83,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 10,8 тыс. га (или 3,8 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

.

Таблица 4.1.4.2 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2018 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиорации и строительства	лесные площади	древесно-кустарник. насаждения	болота	под водой	под постройками и дорогами	в т.ч. под постройками	нарушен. земли	прочие земли
		всего	из них пашня									
Земли сельскохозяйственного назначения	4067,4	3795,5	2858,4	5,0	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,6	175,7	71,4	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	116,9	69,8	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,5	15,8	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,9	2937,3	5,1	685,6	104,5	42,0	226,0	226,6	102,9	3,9	64,9

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности, передано 2,2 тыс. га земель.

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛОС Волжского района на площади 2,9 тыс. га, ОПХ Поволжской МИС на площади 3,7 тыс. га, ФГУП «Самарское» Кинельского района на площади 0,4 тыс. га, ФГУП «Сергиевское» Сергиевского района на площади 5,9 тыс. га и другие

Пашня – наиболее ценные, используемые в сельскохозяйственном производстве угодья. Как показано выше, доля пашни составляет более 75% от всех земель сельхозназначния. Такая распространенность этого вида угодий привела к тому, что большая часть объектов производственной инфраструктуры нефтегазовых компаний расположена на пашне, а земельные участки под них выделялись во временное пользование с последующим переводом в земли промышленности и иного специального назначения.

Коэффициент распаханности указывает на преобладание растениеводства в отраслевой структуре сельского хозяйства районов. Однако наличие и высокая обеспеченность пашней еще не показатель уровня производства. Ежегодно сокращается количество обрабатываемой пашни. При этом в муниципальных районах северной и центральной землеоценочных зон ежегодно используется 95% пашни, в районах южной зоны 92,5%. Остальные площади остаются под парами.

Если предположить, что возрождение и развитие сельского хозяйства является одним из национальных проектов, а уровень рентабельности по отдельным видам продукции превышает промышленные показатели, объяснение недоиспользованию пахотных земель может быть только одно – плохая материально техническая база и отсутствие квалифицированных кадров.

Все это приводит к возрастанию рисков сельскохозяйственного производства, что должно быть отражено при расчете коэффициента капитализации для земли и ожидаемого уровня доходности (прибыли) для сельскохозяйственных товаропроизводителей.

В 2017 году использование земель для сельскохозяйственного производства осуществлялось предприятиями и организациями различных организационно-правовых форм. Площадь земель, закрепленная за производителями сельскохозяйственной продукции, составила 3170,6 тыс. га, при этом 1819,0 тыс. га (57,4%) земель, используемых предприятиями, - это земли, находящиеся в общей долевой собственности граждан. В собственности юридических лиц находится 244,5 тыс. га (7,7%) и 10,8 тыс. га (0,3%) земельных долей – у юридических лиц.

Кроме того, в 2017 году сельскохозяйственными предприятиями использовалось 190,9 тыс. га земель иных юридических лиц и земель граждан, не являющихся участниками данных предприятий, из них 129,7 тыс. га – это земли общей долевой собственности граждан.

На отчетную дату наблюдалось сокращение общей площади земельных долей, в том числе входящих в состав земель, используемых предприятиями и организациями для производства сельскохозяйственной продукции. В большинстве случаев это связано с выкупом земельных долей и выделенных из них земельных участков организациями, производящими сельскохозяйственную продукцию, а также с регистрацией права собственности муниципальных образований на невостребованные гражданами земельные доли. Однако площадь земельных долей граждан, не входящих в состав земель, используемых предприятиями и организациями для производства сельскохозяйственной продукции, остается значительной. В результате ликвидации нерентабельных сельскохозяйственных предприятий собственники земельных долей (участники этих предприятий), осуществляя права собственника по владению, пользованию и распоряжению землей, передавали земельные доли в аренду иному производителю сельскохозяйственной продукции, в частности, хозяйственным товариществам и обществам, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство.

4.1.5 Анализ структуры посевных площадей

Для формирования представления о сложившихся севооборотах выведем показатели структуры посевных площадей. Для этого проанализируем фактические посевные площади по муниципальным районам Самарской области за последние 17 лет (2000-2016 гг, 1995 год приведен справочно). Затем средние значения по каждой культуре отнесем к итогу всей площади посевов.

Таблица 4.1.5.1 Посевные площади зерновых и зернобобовых культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади зерновых и зернобобовых культур (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	среднее значение
1	Алексеевский	68,4	56,6	58,5	60,2	45	49,4	50,7	47,4	47	48,3	42,5	34,6	26	25,8	29,8	37,4	38,1	41,9	43,48
2	Безенчукский	46	48	54,9	55	48,4	50,6	53,2	51,3	51,7	50,9	47,6	38,2	31,9	34,9	39,4	37,2	38,5	38,8	45,32
3	Богатовский	24	21,3	22,6	22,7	21,2	21,5	19,7	19,7	20,2	20,1	20,2	20,4	19,5	19,9	21,9	23,4	22,2	24,7	21,25
4	Большеглушицкий	104,3	88,8	84,7	91,8	78,6	89,5	90	92,1	92	90,8	90	69,8	51,6	70,2	74,4	81,4	76,5	80,9	81,95
5	Большечерниговский	101	70,2	85	95,9	87,1	101,2	98,9	99,7	99,4	93,5	87,7	81,1	72,1	71,3	77,5	79,8	79,7	79,7	85,87
6	Борский	48,6	41,3	46	47,1	38,8	48,7	47,4	32,2	33,7	33,1	32,2	26,5	23,7	27,4	33,9	35,1	33,5	35,7	36,25
7	Волжский	44	42,8	43	41,6	33,1	39,6	41,3	29,1	29,6	29,9	26,8	25,2	18,6	23	25,2	30	32	28,4	31,72
8	Елховский	42,9	27,8	28,6	28,4	26,5	23,4	18,1	17,9	20,7	29,9	23,6	20,8	21	28,2	27,8	31,9	33	30,2	25,75
9	Исаклинский	41,8	35,5	36,5	37,5	34,2	33,5	36	32,2	29	31,1	32,4	29,6	22,1	21,3	27,4	25,5	26,5	27,1	30,44
10	Камышлинский	24,7	17,7	17	18,3	15,1	12,9	12	10,2	8,7	9	11,4	12,7	8,8	6,7	6,9	8,4	8,6	8,6	11,35
11	Кинельский	49,3	44,5	45,1	44,5	38,6	43,6	48,1	33,8	32,8	34,9	34,3	32,1	24,3	28,2	34,8	34,4	35,9	35,7	36,8
12	Кинель-Черкасский	74,1	50,7	52,9	58,4	54,3	61,6	67,9	71	69,7	70,1	63	48,4	37,2	51,2	63,4	68,4	69,8	71,5	60,56
13	Клявлинский	42,3	29,2	29,7	34,6	28,8	33,1	32,3	33,8	30,1	29,6	34,6	32,9	30	23,9	25,8	23,9	24,7	25,8	29,58
14	Кошкинский	56,5	48,8	48,7	45,8	44,6	49,2	46,5	48,4	50,2	50,2	47,6	38,7	41,3	44,6	49,5	49,9	49,5	48,6	47,18
15	Красноармейский	75,3	69,8	76	82,3	81,4	77,5	72,4	71,8	71,3	73,5	64,5	55,6	43,1	52,7	62,5	59,2	53,4	56,5	66,09
16	Красноярский	54,7	45,1	44,5	41,2	33,7	42,3	42	41	45,4	43,9	43,4	34,2	28	26,6	34,3	34,1	32,3	34,4	38,02
17	Нефтегорский	48,6	45	47,1	50,9	42,6	46,6	48,2	41,6	47,4	46,8	50,9	40	34,3	40,3	43	50,9	48	49,6	45,48
18	Пестравский	74	65,8	69,5	77,4	63,7	68	60,7	51	45	48,1	43,6	38,9	28,6	40,9	52,9	57,1	53	58	54,25
19	Похвистневский	51,7	48,8	48,9	48	40,4	40,3	39,7	38,8	38,8	38,5	42,6	35,1	32,9	37,6	39,9	44,9	44,7	44,8	41,45
20	Приволжский	40	36,7	38,9	37,5	19,4	32	32,2	35,3	38,8	40	37,8	25,6	28,8	29,5	32,2	33,8	36,4	36,9	33,64
21	Сергиевский	80,9	52,8	56,4	68,4	56,1	56,4	45,9	40,4	30,4	25	54,5	36,3	26,4	40,6	32,4	39,3	40,5	41	43,69
22	Ставропольский	59,3	53,7	51,1	52	48,2	53,2	56,2	57,8	57,4	59,4	60	50,6	48,9	43,5	54,1	58,4	58,2	60,3	54,29
23	Сызранский	28,5	22,2	24,4	23,1	17,9	21,7	20,3	21	22,4	27,3	24,4	22,5	18,7	19,9	23,7	21,5	22,1	23,5	22,15
24	Хворостянский	65,7	67,1	72,7	70,2	61,7	69,3	74,7	71,1	74,7	72,5	72,9	62,7	45	55,9	58,5	60,4	61,4	62,2	65,47
25	Челно-Вершинский	42,2	34,2	31,7	32,3	26,2	28,6	27	24,3	20,5	27,2	27,9	22,9	15,7	21,5	23,9	24,7	26,4	26,5	25,97
26	Шенталинский	36,9	26,9	29	33,8	23,8	27,6	31,2	29,2	25,4	29	30,6	32,4	24,8	26,8	25,2	30	31	31,3	28,71
27	Шигонский	39,5	27,5	31,5	36,4	28,4	27	26,4	27,2	26,3	27,9	27,9	22,5	14,9	17,8	21,8	22,6	26	27,3	25,85
	В городах	4,7	7,2	11,6	5,7	1,6	1,8	2,3	3,2	4,5	2,6	0	0	0	0	0	0	0	0	2,38
	Всего по области	**1469,9**	**1226**	**1287**	**1341**	**1139,4**	**1250,1**	**1241,3**	**1172,5**	**1163,1**	**1183,1**	**1174,9**	**990,3**	**818,2**	**930,2**	**1042**	**1103,7**	**1101,7**	**1129,9**	

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, с.115, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017, с.128

Таблица 4.1.5.2 Посевные площади технических культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади технических культур (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	среднее значение
1	Алексеевский	10,7	12,6	9,9	11,8	11,4	12,1	14	15,7	13,9	16,8	16,4	21,3	22,7	23	32,5	29,6	34,9	30,8	19,38
2	Безенчукский	9,6	9	7,7	8,7	12,9	12,1	14	13	13,8	15,4	14,8	17,4	22,5	18,8	19,9	19,8	20,7	21,2	15,39
3	Богатовский	6,7	8,3	6,9	8	8,9	8,1	10,8	8,2	8,9	12,2	11,8	11,4	10,3	11,2	11,6	10,9	9,2	8,6	9,72
4	Большеглушицкий	17,8	18	15	17,3	19,8	19,9	21,7	25,3	30,6	34,9	36,5	61,6	61,3	48	53,7	47,7	57	48,6	36,29
5	Большечерниговский	13,6	12,6	10,2	13,2	20,7	21,3	34	33,2	39,4	45	50,9	59,2	53,5	58,9	59,8	55	58,7	53,6	39,95
6	Борский	10,7	11,5	11	11,2	10,3	12,6	12,6	16,9	15	19	18,1	23,6	26,1	24,4	23	23,3	24,3	22	17,94
7	Волжский	7,4	9,4	7,2	10,2	10	8,2	11,4	11	6,9	9,6	8,6	10,9	17	11,5	19,4	21,7	19,1	17,2	12,31
8	Елховский	2,2	3,9	3,1	3,3	2,7	3,7	3,6	4,8	5,3	7,6	6,1	9,7	13,4	9,6	12,9	14	13,1	16,5	7,84
9	Исаклинский	1,2	1,9	1,2	1,2	0,2	0,7	1,6	2,5	1,9	5,4	2,2	6,1	8,9	7,1	12,1	9	7,3	11,7	4,76
10	Камышлинский	0,1	2,8	1,3	0,9	0,9	1,8	1,3	1,4	0,3	0,7	0,9	1,6	4,7	3,5	7,4	2,3	1,7	3,1	2,15
11	Кинельский	6,4	7	6,2	5,9	6,2	6,7	8,4	10,7	10,4	12,2	16,2	20,7	27,8	16,9	22,9	21,6	26,3	26,3	14,85
12	Кинель-Черкасский	12,6	15,2	14,4	24,3	27,4	29,3	29	29,2	25,7	32,2	34,1	42,4	48,6	35,6	43	40,9	38,2	41,2	32,39
13	Клявлинский	0	1	0,2	0,1	0	0,1	0,7	1,8	1,6	7,5	0,7	2,5	3,6	2,9	7,3	7,5	11,1	10,1	3,45
14	Кошкинский	1,5	2,6	1,7	2,1	2,3	3	5,7	6,6	6,1	7,8	11,3	12,3	18,3	15	17,3	17,2	18,1	20	9,85
15	Красноармейский	13,2	15,6	17,3	21,6	25,4	24	23,3	22,7	20,4	22	22,4	31,5	41,5	33,6	34,2	35,5	41,8	42,3	27,95
16	Красноярский	5	5,7	4,9	5,8	5,2	7,1	6,1	8,4	7,4	9,6	12,8	19	21,4	16	22	21	23,3	24	12,92
17	Нефтегорский	11,7	10,1	8	8,5	10,6	10	12,3	16	12,4	14	16	19,5	37,6	26,7	26,8	22,5	29,4	26,8	18,07
18	Пестравский	10,4	13,8	11,1	12,7	15,4	14,8	17,4	17,7	17,4	21,9	28	30,3	43,2	38,4	33,2	37	39,8	39,3	25,38
19	Похвистневский	5,5	5,9	5,8	5,7	6,7	10,4	8	11,5	4,5	8,6	8,5	13,6	18,3	15,3	19,3	16,9	15,2	17,1	11,25
20	Приволжский	6,6	7,8	4,9	6	8,3	10,3	13,6	14,4	10,9	11,3	17,1	23,9	2209	18,1	21,5	18,1	17,9	20,7	143,16
21	Сергиевский	6,1	7,7	6,1	7,2	7,5	11,3	14,9	11,9	15	12,7	14,9	32,5	42	29,7	25,6	38,7	39,6	39,3	20,98
22	Ставропольский	8,4	10,2	8,6	8,6	8,8	8	7,7	8,4	7,4	9,4	9,1	12,3	14,9	13,4	16,8	20,1	22,4	23,7	12,34
23	Сызранский	5,2	7,6	5,7	5,4	5,1	5	5,6	7	5,1	5,3	6,2	10,7	14,5	11,3	12,5	13,7	13,4	14,2	8,72
24	Хворостянский	19,1	18,7	16,6	19,6	22,8	18,6	20,7	20,5	17,4	22,2	26,1	33,1	37,6	30	35,2	32,6	34,8	33,6	25,89
25	Челно-Вершинский	0,7	1,1	0,8	0,6	0,5	0,4	0,3	0,6	1,4	1,8	5,7	9,9	17,1	13	10,6	9,1	9,7	16,2	5,81
26	Шенталинский	0,8	1	0,9	0,5	0,4	0,5	1	1,9	0,8	1	2,9	4,1	6,4	3,4	8,2	4	4,4	6,2	2,8
27	Шигонский	3,2	6,7	4,4	4,7	7	5,7	5,9	6,5	4,5	6,5	5,2	7,8	9,1	6,8	10,2	7,7	8,4	9,5	6,86
	В городах	0,5	0,6	0,8	0,7	0	0	0,6	1,4	0,6	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,29
	Всего по области	**197**	**228**	**192**	**226**	**257**	**266**	**306**	**329,2**	**305**	**372,9**	**403,5**	**548,7**	**2851,3**	**542,1**	**618,7**	**597,4**	**639,8**	**643,9**	

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, с.122, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017, с.134

Таблица 4.1.5.3 Посевные площади картофеля в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади картофеля (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	среднее значение
1	Алексеевский	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,4
2	Безенчукский	1,8	2,6	2,6	2,6	2,5	3,1	3,3	2,2	2,4	3	3,4	4,1	3,7	4,1	4	3,9	3,9	3,7	3,24
3	Богатовский	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,7	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,5
4	Большеглушицкий	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,2	0,2	0,37
5	Большечерниговский	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,21
6	Борский	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	1,1	1	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,64
7	Волжский	3,2	2,1	2	2,1	2,4	2,7	2,2	1,8	1,8	2	2	2	2	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,98
8	Елховский	0,8	0,9	1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,58
9	Исаклинский	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1	1	0,8	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,75
10	Камышлинский	1	0,9	1	1	1	0,8	0,8	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,58
11	Кинельский	3,2	4,6	2,2	1,8	1,9	1,3	1,3	1	0,9	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,64
12	Кинель-Черкасский	1,7	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	0,9	0,9	1	0,9	0,9	1	1	1	0,9	1,22
13	Клявлинский	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,6	1,6	0,8	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,86
14	Кошкинский	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	1,8	1,7	1,4	1,4	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,54
15	Красноармейский	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8	0,8	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,49
16	Красноярский	4,1	2,6	2,7	4,1	2,6	2,6	2,6	2,1	2	2,6	2,7	2,6	2,6	2,9	2,6	2,6	2,6	2,5	2,65
17	Нефтегорский	1,6	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1	0,9	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,9
18	Пестравский	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,8	0,8	0,5	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,41
19	Похвистневский	2	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7	2,2	2,2	1,2	1,4	1,4	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,55
20	Приволжский	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,9	2,2	1,8	1,9	1,9	2,2	2	1,7	2	1,3	1,6	1,7	1,5	1,71
21	Сергиевский	2,2	2	2,1	2,1	2,3	2	2	1,2	1,1	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	1,28
22	Ставропольский	5,3	7,6	5,8	5,6	4,9	4,4	4,5	3,8	4	4,2	4,4	4,5	4,8	4,2	3,7	3,6	3,7	3,2	4,52
23	Сызранский	3,8	3,3	3,4	3,4	3,4	3,2	3,2	1,7	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	2,03
24	Хворостянский	0,7	0,8	0,9	0,9	1	1,1	1,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,65
25	Челно-Вершинский	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8	1,6	1,5	1	1	0,9	1,1	1,1	1	1	0,9	0,9	0,9	0,9	1,24
26	Шенталинский	1,7	1,6	1,7	1,8	1,8	2,9	2,9	1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	1,31
27	Шигонский	1,5	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,3	1,2	0,9	0,9	1	1	1	0,9	0,9	0,9	0,8	1,28
	В городах	7,2	5,5	6,2	6,1	5,7	6,4	6,6	6	5,8	2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	1,8	3,93
	Всего по области	**53,2**	**52,4**	**49,7**	**50,6**	**48,5**	**49,9**	**50,2**	**38,3**	**37,5**	**30,5**	**32,3**	**32,8**	**32,1**	**32,4**	**29,6**	**29,6**	**29,5**	**27,8**	38,45

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, с.126, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017, с.137

Таблица 4.1.5.4 Посевные площади овощей в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади овощей (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	среднее значение
1	Алексеевский	0	0,1	0	0	0	0	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,08
2	Безенчукский	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,4	0,8	1	0,9	1,1	1	0,9	0,9	0,9	1,2	1,2	0,69
3	Богатовский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,21
4	Большеглушицкий	0	0	0	0	0	0,1	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,08
5	Большечерниговский	0,1	0,1	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,04
6	Борский	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,26
7	Волжский	1,7	1,2	1,1	1	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,2	1,15
8	Елховский	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,12
9	Исаклинский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,14
10	Камышлинский	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,08
11	Кинельский	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,6	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	0,54
12	Кинель-Черкасский	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	1	0,6	0,7	0,7	0,4	0,4	0,4	0,4	0,55
13	Клявлинский	0	0,1	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,11
14	Кошкинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,14
15	Красноармейский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,16
16	Красноярский	0,3	0,2	0,3	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,9	0,9	0,9	0,9	1	1	0,9	0,9	0,9	0,71
17	Нефтегорский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,21
18	Пестравский	0	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,11
19	Похвистневский	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
20	Приволжский	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	0,7	0,8	0,9	0,7	0,8	0,8	0,9	1	0,59
21	Сергиевский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,21
22	Ставропольский	0,9	0,8	0,7	0,6	0,7	0,6	0,6	1	0,9	1,6	1,5	1,6	1,9	1,7	1,7	2	2,1	1,9	1,29
23	Сызранский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,47
24	Хворостянский	0	0	0	0	1	0	0	0,2	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,17
25	Челно-Вершинский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,18
26	Шенталинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,12
27	Шигонский	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,29
	В городах	6,1	5,7	5,9	5,9	5,1	6,4	6,6	6,5	6,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2	3,94
	Всего по области	**13**	**12,2**	**12,3**	**12,5**	**12,7**	**13**	**12,8**	**16,4**	**15,8**	**12,8**	**12,7**	**12,7**	**13,4**	**13,1**	**12,9**	**12,9**	**13,4**	**12,8**	

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, с.129, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017, с.138

Таблица 4.1.5.5 Посевные площади кормовых культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади кормовых культур (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	среднее значение
1	Алексеевский	22,2	12,6	11,7	11,2	10,6	9,6	7,7	8,7	8	7,8	5,6	6,5	8,3	12,4	11,3	15,5	14,5	22,5	10,85
2	Безенчукский	22	13,3	12,9	13,7	14,2	12,2	8,6	8,9	8,8	10,2	10,5	10,1	9,3	9,6	7,2	6,8	7,4	7,3	10,06
3	Богатовский	9	6,2	5,3	5,5	5	3,8	3,3	4,2	3,4	3,1	3,7	4	8,2	7,6	8,2	8,5	6,8	7,1	5,52
4	Большеглушицкий	29,7	16	18,1	20,2	16,7	14,6	9,9	14,5	9,9	15,6	16,5	12,8	13,5	14,6	13,8	13	10	13,6	14,31
5	Большечерниговский	43,9	24,5	24,1	25	19,8	18,3	11,6	10,3	5,2	6,7	7,2	6,8	14,4	13,3	13,5	15,7	10	15,7	14,24
6	Борский	19,6	16,1	15,7	15,3	13	10,4	8,4	7	5,5	6	5,3	6,9	8,1	7,9	9,3	7,8	7,2	5,9	9,16
7	Волжский	37,6	27,1	26,3	24,5	24,8	17,2	13,9	12,3	9,9	10,6	8,8	11,5	12,3	10,9	7,2	7,3	7,4	8,6	14,15
8	Елховский	14,8	9,8	10,9	9,7	8,9	7,5	6,6	7,6	5,4	5,2	3,1	3,1	3,9	2,1	1,1	1,5	1,8	1,3	5,26
9	Исаклинский	23,5	25,4	23,8	25,5	25,9	25,1	22	23,2	20,7	16,7	20,9	20	19,2	20,7	19,4	18,9	19,6	17,7	21,45
10	Камышлинский	10	6,1	7,1	6,1	5,9	6,9	6,2	5,2	4,6	4,3	3,2	3,3	3,4	5,3	4,4	4,4	4,1	3	4,91
11	Кинельский	28,4	20	17,8	18	16,1	12,7	11	10,2	12,2	10,3	9	9	9,5	14,8	8,5	13	10,9	12,6	12,68
12	Кинель-Черкасский	27,3	14,7	12,2	11,8	10,1	8,3	6,5	6,6	7,5	7,9	7,8	10,3	8,8	8,2	13,1	13,2	10,5	8,6	9,77
13	Клявлинский	13,5	12,7	8,4	8,3	6	5,3	7,6	4,6	9	3,6	3,3	3,2	4,1	5,5	3,6	4,2	3,5	3,7	5,68
14	Кошкинский	26,1	19,4	19	23,3	22,5	16,3	17,2	16,1	14,8	12,9	12,9	20	14,1	13,6	11,8	11,9	11,8	10,3	15,76
15	Красноармейский	31,2	14,4	11	10,7	10,7	10,4	7,7	7,5	5,1	4,7	4,4	5,8	7	5,1	5,2	4,9	2,6	4,3	7,15
16	Красноярский	30,6	25,5	25,3	27	30,9	24,7	20,1	20,6	18	20	18,7	19,3	23,7	18,9	16,4	17,1	11	10,5	20,45
17	Нефтегорский	22,9	16,2	16,8	20,7	20,9	18,2	12,1	17,9	9,9	11,4	12,2	11,7	12,8	9,8	10,9	7,9	6,1	4,9	12,96
18	Пестравский	28,3	11,4	13,6	10,7	6,5	7,3	4,1	3,7	3,3	1,5	1,3	4,7	3,9	3,5	2,6	2,8	2,7	2,6	5,07
19	Похвистневский	27,8	22,8	21,3	21,3	23,4	18,1	15,4	14,4	12,7	16,1	14,2	16,4	17,7	18,9	16,9	17,9	17,3	15,4	17,66
20	Приволжский	22	13,1	13,6	12,7	10	7,5	6,1	6,2	6,6	4,8	5,6	3,8	3,5	5,2	5,2	3,7	2,6	2,7	6,64
21	Сергиевский	30,9	21,3	22,4	17,6	13	12,1	9,9	11,8	8,3	4,7	4,4	4,3	3,4	2,8	1,5	1,5	1,9	3,2	8,48
22	Ставропольский	48,3	37,1	36,9	35,7	32,8	30,3	24,6	21,4	19,9	16,6	16,2	20,3	19,8	17,7	18,2	16,6	18,2	16,9	23,48
23	Сызранский	23,9	12,1	12,3	12	8,4	6,6	5,8	7,4	6,2	5,2	6,5	5,3	5,9	5,5	4,5	4,2	4	4,4	6,84
24	Хворостянский	17,8	7,5	7,7	8,5	8	4,6	3,8	4,3	3,4	3,4	2,3	3,2	12,2	8,8	8	6,8	7	7,1	6,27
25	Челно-Вершинский	17,8	14,4	13,7	12,8	15,7	14,1	13,1	13,6	11,8	9,3	6,7	12,4	12,8	12,8	12,1	15,3	14,9	11,7	12,78
26	Шенталинский	17,6	13,6	12,2	12,8	17,6	12,8	11,1	12,5	15,7	12	9	10,1	14,7	8,3	10,3	9,4	8,6	7,3	11,65
27	Шигонский	28,8	10,9	11,2	12,7	9,9	8,7	4,6	4,9	6	5,7	4,9	4,1	6,3	7,1	7,8	9,5	9,3	10,9	7,91
	В городах	4,9	3,3	2,4	2,2	0,9	0,7	0,4	0,6	0,4	0,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0,66
	Всего по области	**680**	**448**	**434**	**436**	**408**	**344**	**279**	**286,2**	**252,2**	**236,7**	**224,2**	**248,8**	**280,8**	**270,9**	**251,9**	**259,6**	**231,5**	**240,1**	

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, с.132, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017, с.139

Таблица 4.1.5.6 Посевные площади в разрезе районов Самарской области в среднем за 17 лет (в хозяйствах всех категорий)

№ п/п	Административный район	Площадь зерновых и зернобобовых культур, тыс. га	Площадь технических культур, тыс. га	Площадь картофеля, тыс. га	Площадь овощей, тыс. га	Площадь кормовых культур, тыс. га	Площадь пара, тыс. га*
01	02	03	04	05	06	07	08
1	Алексеевский	43,48	19,38	0,4	0,08	10,85	4,11
2	Безенчукский	45,32	15,39	3,24	0,69	10,06	4,1
3	Богатовский	21,25	9,72	0,5	0,21	5,52	1,87
4	Большеглушицкий	81,95	36,29	0,37	0,08	14,31	10,38
5	Большечерниговский	85,87	39,95	0,21	0,04	14,24	11,01
6	Борский	36,25	17,94	0,64	0,26	9,16	3,6
7	Волжский	31,72	12,31	1,98	1,15	14,15	3,79
8	Елховский	25,75	7,84	0,58	0,12	5,26	2,08
9	Исаклинский	30,44	4,76	0,75	0,14	21,45	3,24
10	Камышлинский	11,35	2,15	0,58	0,08	4,91	1,25
11	Кинельский	36,8	14,85	1,64	0,54	12,68	3,6
12	Кинель-Черкасский	60,56	32,39	1,22	0,55	9,77	5,21
13	Клявлинский	29,58	3,45	0,86	0,11	5,68	2,26
14	Кошкинский	47,18	9,85	1,54	0,14	15,76	3,89
15	Красноармейский	66,09	27,95	0,49	0,16	7,15	5,71
16	Красноярский	38,02	12,92	2,65	0,71	20,45	4,08
17	Нефтегорский	45,48	18,07	0,9	0,21	12,96	4,02
18	Пестравский	54,25	25,38	0,41	0,11	5,07	7,21
19	Похвистневский	41,45	11,25	1,55	0,6	17,66	3,85
20	Приволжский	33,64	143,16	1,71	0,59	6,64	2,97
21	Сергиевский	43,69	20,98	1,28	0,21	8,48	4,34
22	Ставропольский	54,29	12,34	4,52	1,29	23,48	5,29
23	Сызранский	22,15	8,72	2,03	0,47	6,84	2,22
24	Хворостянский	65,47	25,89	0,65	0,17	6,27	5,12
25	Челно-Вершинский	25,97	5,81	1,24	0,18	12,78	2,44
26	Шенталинский	28,71	2,8	1,31	0,12	11,65	2,43
27	Шигонский	25,85	6,86	1,28	0,29	7,91	2,54
	В городах	2,38	0,29	3,93	3,94	0,66	1,01

Источник: 1. Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017; 2. Площадь пара принята исходя из информации о распаханности по районам в разрезе агроклиматических зон как средний процент от площади пашни.

Таблица 4.1.5.7 Структура посевных площадей в разрезе районов Самарской области в среднем за 17 лет (в хозяйствах всех категорий)

№ п/п	Административный район	Доля зерновых и зернобобовых культур, %	Доля технических культур, %	Доля картофеля, %	Доля овощей, %	Доля кормовых культур, %	Доля пара, %	Итого, %
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1	Алексеевский	55,68%	24,82%	0,51%	0,10%	13,89%	5,00%	100,00%
2	Безенчукский	57,64%	19,57%	4,12%	0,88%	12,79%	5,00%	100,00%
3	Богатовский	54,27%	24,82%	1,28%	0,54%	14,10%	5,00%	100,00%
4	Большеглушицкий	57,00%	25,24%	0,26%	0,06%	9,95%	7,50%	100,00%
5	Большечерниговский	56,61%	26,34%	0,14%	0,03%	9,39%	7,50%	100,00%
6	Борский	53,60%	26,53%	0,95%	0,38%	13,54%	5,00%	100,00%
7	Волжский	49,15%	19,07%	3,07%	1,78%	21,93%	5,00%	100,00%
8	Елховский	61,85%	18,83%	1,39%	0,29%	12,63%	5,00%	100,00%
9	Исаклинский	50,26%	7,86%	1,24%	0,23%	35,41%	5,00%	100,00%
10	Камышлинский	56,54%	10,71%	2,89%	0,40%	24,46%	5,00%	100,00%
11	Кинельский	52,56%	21,21%	2,34%	0,77%	18,11%	5,00%	100,00%
12	Кинель-Черкасский	55,06%	29,45%	1,11%	0,50%	8,88%	5,00%	100,00%
13	Клявлинский	70,82%	8,26%	2,06%	0,26%	13,60%	5,00%	100,00%
14	Кошкинский	60,19%	12,57%	1,96%	0,18%	20,10%	5,00%	100,00%
15	Красноармейский	61,65%	26,07%	0,46%	0,15%	6,67%	5,00%	100,00%
16	Красноярский	48,32%	16,42%	3,37%	0,90%	25,99%	5,00%	100,00%
17	Нефтегорский	55,66%	22,12%	1,10%	0,26%	15,86%	5,00%	100,00%
18	Пестравский	58,88%	27,55%	0,45%	0,12%	5,50%	7,50%	100,00%
19	Похвистневский	54,31%	14,74%	2,03%	0,79%	23,14%	5,00%	100,00%
20	Приволжский	17,21%	73,22%	0,87%	0,30%	3,40%	5,00%	100,00%
21	Сергиевский	55,61%	26,70%	1,63%	0,27%	10,79%	5,00%	100,00%
22	Ставропольский	53,77%	12,22%	4,48%	1,28%	23,25%	5,00%	100,00%
23	Сызранский	52,33%	20,60%	4,80%	1,11%	16,16%	5,00%	100,00%
24	Хворостянский	63,18%	24,98%	0,63%	0,16%	6,05%	5,00%	100,00%
25	Челно-Вершинский	53,66%	12,00%	2,56%	0,37%	26,40%	5,00%	100,00%
26	Шенталинский	61,17%	5,97%	2,79%	0,26%	24,82%	5,00%	100,00%
27	Шигонский	58,21%	15,45%	2,88%	0,65%	17,81%	5,00%	100,00%

Источник: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2008, Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017

Данные о структуре посевных площадей в среднем за 17 лет показывают какие культуры преобладают в севообороте данного муниципального района, что позволяет вычислить валовый доход с единицы площади пашни условного участка. Данные таблицы применяются в расчетах по соответствующему муниципальному району области.

4.1.6 Анализ урожайности основных сельскохозяйственных культур

Для проведения расчетов доходным подходом методом капитализации земельной ренты требуется определить уровень фактической урожайности культур (группы культур) севооборота за ряд лет, не менее 5-7 лет, так как на показатель урожайности сильное влияние оказывают климатические условия, изменяющиеся из года в год.

Анализ фактической урожайности культур выполнен на основании статистических данных за 17 лет за 2000-2016гг.

Картофель является традиционно выращиваемой культурой в северных районах области – Сергиевском, Ставропольском, Сызранском. Лидерами по выращиванию картофеля являются Приволжский Ставропольский и Безенчукский районы.

Основными овощами возделываемыми в Самарской области являются капуста, томаты, овощи закрытого грунта. Лидером по производству овощей является Кинель-Черкасский район в основном за счет частных товаропроизводителей, а так же высокий уровень производства наблюдается в районах, близких к г. Самаре, т.е. обеспеченных рынками сбыта. В целом агроклиматические условия области не очень благоприятны для выращивания овощей. Также в лидерах Ставропольский и Сызранский районы.

Среди кормовых культур, выращиваемых в области, распространены кукуруза на силос, однолетние бобово-злаковые смеси, многолетние травы. В основном многолетние травы возделываются на орошаемых участках, но с упадком системы земледелия, оросительные и мелиоративные сооружения находятся в плачевном состоянии. Приведенная урожайность содержит сведения о выходе сена ц/га. Для дальнейших расчетов использованы показатели урожайности однолетних трав исчисленной в центнерах кормовых единиц. Содержание кормовых единиц в сене однолетних трав определено по коэффициентам.

Таблица 4.1.6.1 Анализ урожайности зерновых и зернобобовых культур в Самарской области за 17 лет

№ п/п	Район	**года**																		В среднем за 17 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	7,2	12,2	16,3	16,2	12,4	10,9	9,2	10	11,4	17	14,3	6,9	17,8	14,2	18,7	19,1	16,1	18,2	**14,17**
2	Исаклинский	12,4	14,3	18,9	21,2	12,8	18,9	12,6	11,6	15	14	18,5	12,3	19,2	14,2	14,8	17,5	14,7	17,1	**15,74**
3	Камышлинский	10,6	10,9	14,2	16,5	9,5	11,5	7,1	8,4	9,4	12,7	19,3	9,3	16	11,4	16,1	16,5	14,8	16,5	**12,95**
4	Клявлинский	7,9	9,6	15,4	17,4	10	13,7	11,9	14,3	12,5	12,1	19,7	14,5	15,6	13,4	18	15	14,3	16,3	**14,34**
5	Кошкинский	12,5	15,4	21,4	21,5	15,9	15,9	15,2	17	20,8	20,7	23,1	10,5	24,4	13,8	24,9	23,3	17,5	24,5	**19,16**
6	Красноярский	10,5	13,2	15	17,8	16,6	13	10,3	10,5	13,7	19,2	17,6	7,9	17,5	12,6	17,5	21,3	16,5	18,8	**15,24**
7	Похвистневский	16,5	12,8	16,1	17,4	11	13,2	10,1	15,1	16,5	17,9	17,5	11,9	23,6	14,4	17,4	20,2	20,2	18,7	**16,12**
8	Сергиевский	8,4	11,6	14,1	14,2	9,9	13	10,2	9,4	19	19,8	18,7	16,7	20,4	13,1	16,6	18,8	16,5	21,5	**15,5**
9	Ставропольский	11,1	18,2	23,2	23,7	19,3	18,1	15,6	19,8	21,6	23,4	22,9	14,7	26,6	15,8	21,8	26	21	26	**21,04**
10	Сызранский	10,1	13,6	14,7	15,7	12,1	15	14,2	16,9	18,6	21,6	20,5	8,4	16,7	11,1	18,9	25,1	15,9	22,3	**16,55**
11	Челно-Вершинский	10,1	10,5	15,5	18	13,5	11,4	10,2	8,1	10,6	17,2	20,2	14,6	20,6	12,2	22	18,7	15,8	21	**15,3**
12	Шенталинский	11,2	10,2	15,3	16,6	11,1	13,6	13,4	13,4	14,6	18	12,5	11,2	19,3	13,4	20,7	19,4	13,2	17	**14,88**
13	Шигонский	7,1	10,1	13,2	14,1	9,8	9,6	9	13,4	18,2	16,2	16,8	7,9	16,1	11,5	18,9	20,8	17,5	19,2	**14,25**
	в среднем по району	**10,4**	**12,5**	**16,4**	**17,7**	**12,6**	**13,7**	**11,5**	**12,9**	**15,5**	**17,7**	**18,6**	**11,3**	**19,5**	**13,2**	**18,9**	**20,1**	**16,5**	**19,8**	**15,79**
Центральный земле-оценочный район																				
14	Алексеевский	7,7	9,8	12,5	12,6	9,7	6,7	4,9	6,6	7,7	6	7,5	12,8	8,4	10,1	12,5	14,4	12,2	14,2	**9,92**
15	Безенчукский	10,1	17,2	20,9	19,4	17,9	12,6	13,6	11,1	11,9	19,4	16	7,9	18,6	13,6	16,9	22,5	17	21,3	**16,34**
16	Богатовский	13,1	15,3	20,2	18,2	12,3	13,3	11,5	14,1	19,1	13,9	16,5	13,3	18,1	12,7	19	18,9	15,9	20,7	**16,06**
17	Борский	14,7	14,9	20,3	18,2	11,8	10,6	7,7	11,6	12,1	13,3	14,6	10,3	17	8,4	13,5	18,1	13,4	16,7	**13,68**
18	***Волжский***	***14,6***	***14,5***	***18,7***	***18,2***	***15,3***	***10,6***	***8,1***	***7,2***	***12,2***	***14,1***	***15,2***	***10***	***14,4***	***13,7***	***17,1***	***19***	***13,5***	***19,1***	***14,17***
19	Кинельский	13,3	12,7	18,7	18,9	15	15,3	9,4	10,6	14,1	16,1	17,1	10,9	17,4	12,4	16,5	22,5	15,9	20,4	**15,52**
20	Кинель-Черкасский	11,8	11,2	16,7	17,4	9,9	13,1	12,1	11,9	15,2	15,8	18,4	11,1	19,6	11,5	17,8	18,8	17,6	16,3	**14,96**
21	Красноармейский	10,8	12,7	15,9	15,3	12,7	10,2	12,1	13,7	18,5	18,5	14,5	10,4	14,9	11,8	16,5	18,3	10,1	19,5	**14,45**
22	Нефтегорский	12	11,9	15,7	16,4	12	7,9	5,8	10,9	9,6	14,2	9	8,9	15,3	13,5	16,2	17,6	12,2	16,4	**12,56**
23	Приволжский	13,5	12,4	17,8	16,6	18,2	13,5	15,7	13,5	16,2	18,1	18,1	8,7	20	11,4	16,4	20,4	19	23,1	**16,42**
24	Хворостянский	5,6	12,2	13,4	13,8	13,1	11,3	10,5	10,7	12,3	17,2	14,1	11,5	15	12,4	15,6	18,5	11,4	18	**13,59**
	в среднем по району	**11,6**	**13,2**	**17,3**	**16,8**	**13,4**	**11,4**	**10,1**	**11,1**	**13,5**	**15,1**	**14,6**	**10,5**	**16,2**	**12**	**16,2**	**19**	**14,4**	**18,7**	**14,32**
Южный земле-оценочный район																				
25	Большеглушицкий	9,2	12,1	15,6	15,4	12	9,8	7,8	7,6	11,9	16,8	13,3	12	14,5	15,1	16,3	19	11,7	18,6	**13,5**
26	Большечерниговский	8,8	14	14,8	14,4	15,5	8	6,6	9,1	10,2	13	15,2	12,4	11,2	13,5	15,8	16,8	10,7	16,9	**12,83**
27	Пестравский	7,3	11,4	14,1	15,2	13,1	8,7	6,6	7	12,4	13,7	12,7	10,4	12,5	12,3	14,2	18,6	9,4	20,3	**12,51**
	в среднем по району	**8,4**	**12,5**	**14,8**	**15**	**13,5**	**8,8**	**7**	**7,9**	**11,5**	**14,5**	**13,7**	**11,6**	**12,7**	**13,6**	**15,4**	**18,1**	**10,6**	**18,6**	**12,93**
	В среднем по области	**10,67**	**12,77**	**16,61**	**17,05**	**13,05**	**12,2**	**10,42**	**11,61**	**14,27**	**16,29**	**16,44**	**11,01**	**17,43**	**12,72**	**17,43**	**19,45**	**14,96**	**19,21**	**14,88**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017

Таблица 4.1.6.2 Анализ урожайности подсолнечника в Самарской области за 17 лет

№ п/п	Район	**года**																		В среднем за 17 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	5,8	10,6	8,6	6,9	11,2	8,7	6,9	6,3	5,7	8,8	6,4	7,1	14,1	15,3	15,7	9,8	12	9,7	**9,64**
2	Исаклинский	3,7	9,5	6,1	10,3	10,1	8,2	8	9,1	5	7,5	14,8	3,9	9	9,5	11,3	10,3	10,7	8,8	**8,95**
3	Камышлинский	0	8,8	5	5	12,6	8,7	5	3,4	6,3	4,9	4,2	0,9	8	6,5	6,2	8	11,6	7,4	**6,62**
4	Клявлинский	0	7,9	3	0,2	0	0	19,5	0	0	7,6	9,9	10,8	10,8	14,5	11,2	8,2	10	13,7	**7,49**
5	Кошкинский	9,2	9,6	6,5	5,9	8,8	11,8	15	13,3	14,3	13,1	15	15,4	16,9	19,8	19,1	18,1	20,6	17,9	**14,18**
6	Красноярский	8,1	7,9	6	5,5	8,3	7,8	7,6	5,9	8,7	9,7	9,3	6,9	10,6	12,2	13,9	10,5	12,4	11,6	**9,11**
7	Похвистневский	6,1	8,9	5,7	5,5	7,5	6,5	6,3	5,3	5,2	7,3	6,4	6,8	13,4	12,4	14,5	14,1	13,5	13,3	**8,98**
8	Сергиевский	4	8,1	6,7	5,8	7,7	9,2	10,8	8,5	7,5	8,3	10,4	9,6	13,3	14,7	18,3	9,9	16	11,2	**10,35**
9	Ставропольский	9,3	9,9	7,5	8,4	9,1	10,3	10,1	10,7	10,7	11,4	10,6	5,3	15,4	14,4	19,4	13,8	13,7	14,9	**11,51**
10	Сызранский	11,2	8,4	6,7	6,9	9,7	8,7	7,9	8,3	10,6	8,4	8,2	5,9	13,6	13,1	14,4	10,8	8,9	12,1	**9,56**
11	Челно-Вершинский	12,3	8,4	4,7	2,9	8,6	7,1	7,6	9,5	8,7	16,1	9,4	12,4	18,6	19,6	20,6	23,3	17,3	13,7	**12,26**
12	Шенталинский	8,3	9,4	5,9	3,4	6,2	9,4	11,5	9,7	10,6	9,4	4,7	10	7,9	8	16,3	8,5	9,4	9,3	**8,8**
13	Шигонский	9	4,8	4,4	4,9	6,4	4,8	5,6	8,5	7	8,7	7,1	4,6	11,2	11,7	12,5	10,4	13,4	11,8	**8,11**
	в среднем по району	**6,7**	**8,6**	**5,9**	**5,5**	**8,2**	**7,8**	**9,4**	**7,6**	**7,7**	**9,3**	**9**	**7,7**	**12,5**	**13,2**	**14,9**	**12**	**13**	**12**	**9,66**
Центральный земле-оценочный район																				
14	Алексеевский	5	6,4	4,3	4,7	6,7	6,7	7,4	6,1	4,7	6	4,6	15,3	6,5	9,1	11,3	7	8,4	10,1	**7,37**
15	Безенчукский	8,2	8,1	6,8	6,6	6,8	5,7	6,6	6,6	6,7	8,9	7,8	8,3	10,5	15,3	15	12,9	11,1	16,6	**9,43**
16	Богатовский	7,1	9,2	8,8	10,8	11	11,9	10,4	10,8	10,9	11,3	9,3	9,7	13,4	10,7	13,1	12,7	10,6	14,1	**11,1**
17	Борский	9,3	11,7	6,8	6,7	10,5	7,8	8,6	7,5	6,6	7	6,7	5,5	10	10,1	10,7	8,4	8,2	10,4	**8,42**
18	***Волжский***	11,9	9,6	8,4	8,7	8,4	7,5	8,6	6,5	7,1	8,3	11,7	7,7	11	11	14,1	10,8	10,3	19,5	**9,95**
19	Кинельский	8,9	8	6,4	7	9,3	8,1	8,7	8,1	7,4	7,8	9	6	14,1	11,5	15,5	11,6	10,6	12,8	**9,52**
20	Кинель-Черкасский	6	7,5	6,2	6	8,6	9,1	10,5	9,5	10,7	10,2	9,4	6,9	14,5	12,9	15,9	14	13,9	12	**10,46**
21	Красноармейский	9,2	9,7	7,4	6,7	8,3	9,1	11,3	11,8	10,5	13,2	10,6	7,8	14	15,4	16,4	13,2	9,7	16,8	**11,29**
22	Нефтегорский	6,2	9,2	7,1	7,7	7,9	7	7,6	7,2	6,8	9,3	7,4	4,7	13	11,4	15,1	9,3	9	10,9	**8,86**
23	Приволжский	8,1	6	6,2	5,8	6,5	5,7	8	7,8	8,9	9,2	5,8	6,3	9,9	10	10,3	8,4	6,9	13,7	**7,96**
24	Хворостянский	4,7	4,9	3,9	4,6	4,7	5,6	6,8	6,9	7,6	9,1	7,6	4,3	9,8	11,6	11,6	11,2	9,3	13,3	**7,81**
	в среднем по району	**7,7**	**8,2**	**6,6**	**6,8**	**8,1**	**7,7**	**8,6**	**8,1**	**8**	**9,1**	**8,2**	**7,5**	**11,5**	**11,7**	**13,5**	**10,9**	**9,8**	**13,7**	**9,29**
Южный земле-оценочный район																				
25	Большеглушицкий	7,5	9,2	8,7	7,7	8,7	9	10,1	7,6	7,4	7,8	8	10,3	11,7	11	13,8	10,3	11,1	12,7	**9,71**
26	Большечерниговский	5,5	6,6	5,3	8,8	9,9	9,4	9,6	9,4	8,9	10,1	9,6	11,8	10,7	10,1	11,7	10,4	10,7	12	**9,71**
27	Пестравский	5,3	7,2	6,6	5,2	8,2	7,2	5,6	7,3	6,5	10	9,6	9,2	10,8	12,4	14,4	10,6	8,5	14,2	**9,03**
	в среднем по району	**6,1**	**7,7**	**6,9**	**7,2**	**8,9**	**8,5**	**8,4**	**8,1**	**7,6**	**9,3**	**9,1**	**10,4**	**11,1**	**11,2**	**13,3**	**10,4**	**10,1**	**13**	**9,48**
	В среднем по области	**7,03**	**8,35**	**6,29**	**6,24**	**8,21**	**7,81**	**8,95**	**7,84**	**7,81**	**9,24**	**8,65**	**7,9**	**11,95**	**12,38**	**14,16**	**11,35**	**11,4**	**12,76**	**9,49**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017

Таблица 4.1.6.3 Анализ урожайности картофеля в Самарской области за 17 лет

№ п/п	Район	года																		В среднем за 17 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	73,7	85	90,7	89,5	110	115	127	150,9	158,9	159,3	130,8	60	120,9	130,2	130,3	133,2	130	133	**120,86**
2	Исаклинский	73,7	85	91	89	110	115	127	151,3	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	**122,18**
3	Камышлинский	73,5	84,8	91	89	110	115	127	151,3	154,3	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	132,3	127,2	133	**121,68**
4	Клявлинский	73,6	85	91	89	110	115	127	151,3	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	**122,18**
5	Кошкинский	73,4	85	91	89	110	114	126,7	149,3	156,9	157,3	152,5	59,6	122,3	130,5	130,3	133,2	130	133	**121,8**
6	Красноярский	73,2	85	91	89	110	115	127	150,9	158,7	159,1	151,4	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	**122,03**
7	Похвистневский	73,5	84,9	91	89	110	115	127	151,2	159,8	164,9	144,1	66,4	136,1	146,4	159,7	59,3	148,1	148,7	**123,62**
8	Сергиевский	73,7	85	91	89	110	114,7	127	151,3	158,9	159,3	153	59,6	121,1	130,1	130,2	133,1	130	132,3	**122,09**
9	Ставропольский	74,9	99,6	122	123,4	144,4	170,7	193	227	238,8	233,2	239,3	143,2	216,9	201,2	227,6	206,1	200,2	210,9	**188,09**
10	Сызранский	75,4	99	112,8	106,4	129,4	135,7	148,3	187,1	192,4	187,5	185	71,3	133,8	147	165,1	160,6	143,1	157,1	**144,8**
11	Челно-Вершинский	73,7	85	91	89	110	115	127	151,3	158	158,4	139,1	64,8	125,4	128,3	130,8	131,6	126,4	128,7	**121,16**
12	Шенталинский	73,4	84,5	90,9	88,9	109,6	115	127	150,5	158,9	159,2	153,1	60,3	120	130,1	130,2	133,2	130	133	**122,02**
13	Шигонский	73,1	84,3	90,8	88,6	110,2	119,1	128,3	153,4	159,6	158,6	153	61,6	125,5	139,6	134,3	140,5	135,8	140,3	**124,91**
	в среднем по району	**73,8**	**87,1**	**95**	**93**	**114,1**	**121,1**	**133,8**	**159,8**	**167,2**	**167,3**	**158,5**	**68,1**	**131,3**	**138,8**	**143,1**	**135,6**	**137,8**	**142,2**	**129,05**
Центральный земле-оценочный район																				
14	Алексеевский	73,2	85	91	89	110	115,1	127	151,3	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	**122,18**
15	Безенчукский	101,9	92,3	113,8	135	158,2	145,2	153,4	189	196,8	201,1	217,8	168,3	239,7	233,2	230,4	247,5	243,2	222,4	**187,49**
16	Богатовский	73,7	85	91	89	110	114,7	128,8	160,5	176,6	169,2	165,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	**125,14**
17	Борский	73,7	85	91	88,5	110	115	127	151,3	158,9	153,1	136,3	57,1	119	130,2	130,3	133,2	130	133	**120,52**
18	***Волжский***	***73,6***	***84,3***	***91***	***89***	***114,4***	***119,9***	***126,9***	***154,4***	***159,3***	***160,4***	***147,3***	***62***	***124,7***	***133,6***	***135,1***	***140,1***	***136,1***	***138,4***	***124,52***
19	Кинельский	73,4	85	91	88,6	109,9	114,8	127	151,3	158,9	159,3	149,1	59,6	121,2	130,2	130,4	133,1	129,4	132,3	**121,83**
20	Кинель-Черкасский	73,7	85	91	89	110	115	127	151,2	158,9	159,3	153,1	57,2	121,6	130,2	130,2	134	131	133	**122,16**
21	Красноармейский	73,6	85	91	89	110	115	127	151	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	126,2	131,4	133,7	129,7	132	**121,94**
22	Нефтегорский	73,6	84,7	90,7	89,1	109,9	114,5	126,5	150,9	158,5	158,6	149,8	60,6	121,1	130,1	130,3	133,1	129,9	132,5	**121,81**
23	Приволжский	117,7	104,2	105,5	115,5	174,2	144,2	157,2	167,7	179,2	172,9	149,9	125,5	139,3	157,5	222,8	241,8	240,4	247,2	**167,35**
24	Хворостянский	73,7	85	91	89	114,5	115,9	148,7	151,3	158,9	159,3	151	51,5	118,6	144,5	131,6	131,4	130	133	**123,84**
	в среднем по району	**80,2**	**87,3**	**94,4**	**95,5**	**121**	**120,8**	**134,2**	**157,3**	**165,8**	**164,7**	**156,9**	**74,6**	**133,5**	**143,3**	**148,5**	**154**	**150,9**	**151,8**	**132,62**
Южный земле-оценочный район																				
25	Большеглушицкий	73,4	85	91	88,9	110,1	115	127	151,2	158,6	158,9	152,6	58,7	121,1	130,2	130,3	132,9	130	133	**122,03**
26	Большечерниговский	71	82,9	91	89	110	115	127	151,3	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	137	**122,29**
27	Пестравский	73,7	85	91	89	110	115	127	151,3	158,9	200,9	203,4	64,5	121	130,2	130,3	133,2	130	133	**127,86**
	в среднем по району	**72,7**	**84,3**	**91**	**89**	**110**	**115**	**127**	**151,3**	**158,8**	**173**	**169,7**	**60,9**	**121,1**	**130,2**	**130,3**	**133,1**	**130**	**134,3**	**124,06**
	В среднем по области	**76,25**	**86,87**	**94,3**	**93,57**	**116,47**	**120,31**	**133,21**	**157,8**	**165,67**	**166,87**	**159,09**	**69,95**	**131,04**	**139,66**	**143,84**	**142,83**	**142,24**	**145,25**	**129,94**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017

Таблица 4.1.6.4 Анализ урожайности овощей в Самарской области за 17 лет

№ п/п	Район	**года**																		В среднем за 17 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	115,1	142	140	160	184,8	203,5	226,4	233	236,9	227,8	224,9	145,2	114,1	157,5	234,9	238,9	230,8	237,6	**196,37**
2	Исаклинский	115,1	142,1	139,9	160	184,8	203,5	226,4	233	236,9	225,7	222,6	145,2	222,8	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**207,81**
3	Камышлинский	102,2	137,4	140,2	160,1	184,9	203,5	225,6	233	236,9	226	223	145,2	221,9	262,3	251,3	249,6	241,5	245	**211,02**
4	Клявлинский	115,1	142,1	140,1	160,4	184,4	203,5	226,4	233	236,9	224,5	221,7	144,6	222,4	255	240,2	240,8	232,4	238	**208,61**
5	Кошкинский	115,1	142,2	139,9	159,9	184,7	203,5	226,8	233	236,9	207,7	222,9	145,2	222,7	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**206,78**
6	Красноярский	115	142,2	139,9	160	184,8	203,5	217,4	233,5	236,9	226,2	223,2	145,2	223,7	251	237,9	241,6	233,6	233,2	**207,87**
7	Похвистневский	113,5	142,4	139,3	160	184,7	203,5	226,6	232	236,9	226,2	223,1	145,2	223,4	259	246,7	247	238,8	243,1	**210,46**
8	Сергиевский	113,6	147	139,3	160	184,7	203,5	226,7	233	236,9	225,4	222,4	145,2	223	255	242,4	243,1	234,5	237,7	**209,4**
9	Ставропольский	131,4	155,7	146,2	171,9	200,9	250	297,8	271	258,7	246,6	232	165,5	258,4	303	303,9	327,4	307,2	329,9	**248,59**
10	Сызранский	108,8	173,3	233,3	236,7	222,4	223,8	262,6	265	300	283,7	278,6	156,7	249,9	269,8	289,6	278,5	259,5	289,8	**251,36**
11	Челно-Вершинский	109,7	142,1	140	160	184,7	203,5	226,7	233	236,9	226,4	223,2	145,2	222,9	251,6	138,2	240,1	233	237,9	**202,67**
12	Шенталинский	111,4	137	138,7	158,5	184,5	203,5	226,8	233	236,9	227,5	224,4	145,2	222,4	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**207,55**
13	Шигонский	109	137	136,9	154,7	176,8	201,1	232,6	238	236,9	230,8	227,2	153,9	234,1	273,7	254,8	259,5	248,9	260,5	**215,14**
	в среднем по району	**113,5**	**144,8**	**147,2**	**166,3**	**188,2**	**208,5**	**234,5**	**238,7**	**243,4**	**231,1**	**228,4**	**148,3**	**220,1**	**252,4**	**241,9**	**252,6**	**242,5**	**251,2**	**214,12**
Центральный земле-оценочный район																				
14	Алексеевский	112,2	142,3	140	160,1	184,8	203,5	227,1	233	236,9	225,5	222,4	145,2	222,1	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**207,81**
15	Безенчукский	109,9	152,8	167	189,1	194,8	189,8	223,3	216,7	180,3	190,3	175,6	158,9	337,7	306,5	324,6	354,8	386,3	516,1	**250,86**
16	Богатовский	115,1	142,2	140	160	184,7	199,5	220,6	234	236,9	226,2	223,1	145,2	157	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**203,49**
17	Борский	100,7	125,1	119,8	151,3	165,3	178,9	220,9	233	236,9	226,3	223,2	145,2	223,2	250,9	238,3	241,2	233,1	239,2	**203,05**
18	***Волжский***	***92***	***121,4***	***155,6***	***148,6***	***194***	***201,4***	***256***	***235,9***	***222,6***	***214,1***	***219,8***	***143,8***	***218,6***	***247,2***	***217***	***222***	***213,7***	***213,7***	***202,67***
19	Кинельский	113,1	133,1	139,5	156,6	184,7	203,5	226,6	233	236,8	226,5	211,2	148,2	216,2	244,2	233	249,9	218,4	221,4	**204,87**
20	Кинель-Черкасский	114,2	142,2	139,9	160	184,7	292,1	367	314	318	306,9	302,7	179,1	265,8	298,9	321,3	293,9	288,2	275,1	**261,75**
21	Красноармейский	115	142	140,4	160	184,9	203,5	226,4	233	236,9	225,1	222	145,2	224,2	231,9	236,9	239,6	231,4	237,8	**207,13**
22	Нефтегорский	111	137,6	135,7	152,8	179,9	196	221,6	227,7	236,1	226,2	223,2	145,2	223,1	247,7	234,9	238,9	232	237,6	**205,66**
23	Приволжский	84,1	103	87,3	74,9	167,4	166,7	153,1	147,4	103,4	167,7	125,2	104,1	166,2	213,7	219,6	200,4	192,1	244,2	**155,08**
24	Хворостянский	115,1	142	140,4	159,7	91,8	203,5	227	233	236,9	151,9	220,9	134,7	212,5	241,1	238,5	240,2	333	212,8	**201,17**
	в среднем по району	**107,5**	**134,9**	**136,9**	**152,1**	**174,3**	**203,5**	**233,6**	**231**	**225,6**	**217**	**215,4**	**145**	**224,2**	**252,5**	**248,5**	**250,8**	**253,6**	**261,2**	**209,42**
Южный земле-оценочный район																				
25	Большеглушицкий	103	136,3	140,4	132,4	173,5	199,4	227,4	229,3	235,6	224,3	222,9	143	222,7	247,7	221	231,4	221,8	221,9	**201,82**
26	Большечерниговский	102,9	139	140,1	160,4	184	203,5	226,5	233	236,9	226,9	224,1	145,2	221,5	247,7	234,9	238,9	230,8	232,5	**207,41**
27	Пестравский	112,8	138,9	140,3	160,5	184,4	203,5	226,6	233	236,9	201,8	221,7	145,2	223,4	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	**206,24**
	в среднем по району	**106,2**	**138,1**	**140,3**	**151,1**	**180,6**	**202,1**	**226,8**	**231,8**	**236,5**	**217,7**	**222,9**	**144,5**	**222,5**	**247,7**	**230,3**	**236,4**	**227,8**	**230,7**	**205,16**
	В среднем по области	**110,23**	**140,01**	**142,23**	**158,84**	**181,7**	**205,73**	**233,29**	**234,8**	**235,4**	**223,86**	**222,49**	**146,51**	**222,07**	**251,91**	**243,31**	**250,04**	**245,4**	**252,99**	**211,21**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017

Таблица 4.1.6.5 Анализ урожайности сена однолетних трав на сено в Самарской области за 17 лет

№ п/п	Район	**года**																		В среднем за 17 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	4,7	18,2	18,2	15,7	17,3	13,6	18,7	16,3	9,6	14,20	10,10	11,00	3,50	15,60	15	19,5	19,3	15,8	**14,8**
2	Исаклинский	9,9	16,6	15,7	17	21,4	16,4	13,7	10,1	16,1	12,60	12,90	5,70	10,80	9,90	9,5	11,3	7,4	8,3	**12,67**
3	Камышлинский	8,7	6,5	9,3	9,4	11	6,2	10,4	12,6	16,3	14,60	13,10	5,40	17,00	7,70	20,7	16,1	22,5	23,8	**13,09**
4	Клявлинский	12,5	11,4	14,3	20,4	16,8	21	6,3	9,6	17,1	16,30	13,10	7,90	22,90	29,90	7,5	5,3	11,3	25,5	**15,09**
5	Кошкинский	13,2	22,9	19,5	17,2	23,7	18,9	14,1	19,7	21,8	23,40	15,30	11,60	36,30	15,90	30	24,3	18,4	18,9	**20,7**
6	Красноярский	7,4	11,7	9,9	8,5	11,9	11	11,9	15,3	12,9	6,30	7,80	9,80	6,50	13,10	14,1	14	21,3	9,7	**11,51**
7	Похвистневский	12	13,1	12,4	13,5	9,6	13,8	11,8	13,3	14,3	13,40	10,30	14,40	16,70	11,70	20,7	21,1	14,4	56,9	**16,55**
8	Сергиевский	6,5	12,6	10,3	11,2	13,1	14,3	11,5	10,9	10,9	10,60	8,80	8,50	11,40	11,40	15,1	20,2	20,6	18,2	**12,92**
9	Ставропольский	12,7	18,8	17,8	16,1	20,3	10,8	21,6	10,4	14,3	12,50	9,40	13,30	28,70	15,80	36	15,6	10,7	19,1	**17,13**
10	Сызранский	9,6	17,7	13	11,2	5,5	18,4	11,9	46,6	14,3	15,50	9,60	7,90	18,50	12,80	15	3,4	14	15	**14,72**
11	Челно-Вершинский	8,4	12	12,2	13,1	15,6	15,1	12,1	12,1	13	11,30	8,80	10,30	12,50	14,90	20,9	30,3	13,1	17,1	**14,38**
12	Шенталинский	11,2	18,9	19	17,1	14,6	20,4	18,3	13,1	12,9	10,60	6,70	9,90	10,60	29,10	8,7	12,8	10,5	19,6	**14,87**
13	Шигонский	4,9	6,9	11,9	9,3	9,5	5,5	7,6	10,7	6	6,40	6,90	11,00	12,90	16,90	14,5	12,2	15	20,2	**10,79**
	в среднем по району	**9,4**	**14,4**	**14,1**	**13,8**	**14,6**	**14,3**	**13,1**	**15,4**	**13,8**	**12,9**	**10,2**	**9,7**	**16,0**	**15,7**	**17,5**	**15,9**	**15,3**	**20,6**	**14,55**
Центральный земле-оценочный район																				
14	Алексеевский	4,6	4,6	6,6	6,1	5,1	9,9	3,5	5,9	12,6	7,10	6,20	23,40	25,90	8,60	11,7	9,2	13,8	12,7	**10,17**
15	Безенчукский	11,8	15,5	14,3	10,2	10	15,6	10,1	7,5	16,9	18,00	13,90	6,10	13,70	21,90	19,5	16,1	14,1	25,2	**14,62**
16	Богатовский	7	13,6	15,8	15,3	16	19,8	26,1	14,3	26,3	19,10	20,20	6,40	19,20	16,10	9,7	11,2	9,7	11,4	**15,89**
17	Борский	11	16,1	16,4	23,8	19,5	18,7	15,9	16,2	21,3	15,20	15,10	11,60	16,30	14,70	16,8	7,3	8,7	13,4	**15,71**
18	***Волжский***	***22***	***21,9***	***21,8***	***15,2***	***18,6***	***16,1***	***13,5***	***12,6***	***10,5***	***9,00***	***2,30***	***18,80***	***8,20***	***8,10***	***6***	***22,8***	***7,3***	***10,9***	***13,15***
19	Кинельский	11,8	18	14,4	12,9	15	11,7	12,8	10,6	12	11,40	16,70	9,70	10,00	28,10	13,3	15,9	16,7	16,2	**14,44**
20	Кинель-Черкасский	9,2	11,2	11,4	11,7	15	15,4	12,8	8,7	11,6	10,50	5,90	7,60	32,80	11,40	15,2	7,7	33,3	13,4	**13,86**
21	Красноармейский	8,3	10,2	11,9	12,7	13,7	11,6	4,3	12,3	8,3	14,90	5,50	7,50	6,90	9,70	15,7	8,7	10,8	26,4	**11,24**
22	Нефтегорский	12,2	23,4	10,1	13	21,8	19,5	14,8	4,7	9,6	10,40	3,80	10,20	20,40	16,90	18,9	14,3	15,2	10,2	**13,95**
23	Приволжский	26,9	9,9	20,1	13,5	8,1	21,5	8	13,1	7,9	10,70	5,50	6,90	11,70	8,20	7,9	10,4	13	16,2	**11,33**
24	Хворостянский	5,5	10,7	11,9	12	13,4	16,7	13,8	10,1	11,7	12,30	10,30	8,80	6,60	13,30	18,9	6,3	11,1	14,7	**11,92**
	в среднем по району	**11,8**	**14,1**	**14,1**	**13,3**	**14,2**	**16**	**12,3**	**10,5**	**13,5**	**12,6**	**9,6**	**10,6**	**15,6**	**14,3**	**14**	**11,8**	**14**	**15,5**	**13,29**
Южный земле-оценочный район																				
25	Большеглушицкий	10,8	11	14,3	18,7	10,9	9,3	4,5	5,8	11,4	10,10	4,60	6,90	11,50	9,50	11,8	12,2	12,5	15,7	**10,63**
26	Большечерниговский	5,7	16,3	9,5	12,2	18,1	10,8	7,8	20,1	13,7	11,90	16,80	11,20	15,30	14,20	21,2	14,5	17	15	**14,45**
27	Пестравский	5	9,3	8,7	7,5	12,6	11,6	6,9	9,4	7,8	14,30	7,90	3,80	14,50	16,10	20,7	21,1	14,4	56,9	**14,32**
	в среднем по району	**7,2**	**12,2**	**10,8**	**12,8**	**13,9**	**10,6**	**6,4**	**11,8**	**11**	**12,1**	**9,8**	**7,3**	**13,8**	**13,3**	**17,9**	**15,9**	**14,6**	**29,2**	**13,14**
	В среднем по области	**10,13**	**14,04**	**13,73**	**13,5**	**14,37**	**14,58**	**12,03**	**13,04**	**13,37**	**12,69**	**9,91**	**9,84**	**15,6**	**14,87**	**16,11**	**14,21**	**14,67**	**19,5**	**13,89**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017

В результате выполненного анализа и расчета средней фактической урожайности за 17 лет были определены следующие показатели, используемые в расчетах.

Таблица 4.1.6.6 Сводная таблица средней фактической урожайности культур по районам

№ п/п	Район	Зерновые и зернобобовые, ц/га	Подсолнечник на зерно, ц/га	Картофель, ц/га	Овощи, ц/га	Однолетние травы на сено (сено) , ц/га
1	Алексеевский	9,92	7,37	122,18	207,81	10,17
2	Безенчукский	16,34	9,43	187,49	250,86	14,62
3	Богатовский	16,06	11,1	125,14	203,49	15,89
4	Большеглушицкий	13,5	9,71	122,03	201,82	10,63
5	Большечерниговский	12,83	9,71	122,29	207,41	14,45
6	Борский	13,68	8,42	120,52	203,05	15,71
7	***Волжский***	***14,17***	***9,95***	***124,52***	***202,67***	***13,15***
8	Елховский	14,17	9,64	122,18	196,37	10,17
9	Исаклинский	15,74	8,95	187,49	207,81	14,62
10	Камышлинский	12,95	6,62	125,14	211,02	15,89
11	Кинельский	15,52	9,52	121,83	204,87	14,44
12	Кинель-Черкасский	14,96	10,46	122,16	261,75	13,86
13	Клявлинский	14,34	7,49	122,03	208,61	10,63
14	Кошкинский	19,16	14,18	122,29	206,78	14,45
15	Красноармейский	14,45	11,29	121,94	207,13	11,24
16	Красноярский	15,24	9,11	120,52	207,87	15,71
17	Нефтегорский	12,56	8,86	121,81	205,66	13,95
18	Пестравский	12,51	9,03	127,86	206,24	14,32
19	Похвистневский	16,12	8,98	124,52	210,46	13,15
20	Приволжский	16,42	7,96	167,35	155,08	11,33
21	Сергиевский	15,5	10,35	120,86	209,4	14,8
22	Ставропольский	21,04	11,51	122,18	248,59	12,67
23	Сызранский	16,55	9,56	121,68	251,36	13,09
24	Хворостянский	13,59	7,81	123,84	201,17	11,92
25	Челно-Вершинский	15,3	12,26	121,83	202,67	14,44
26	Шенталинский	14,88	8,8	122,16	207,55	13,86
27	Шигонский	14,25	8,11	122,18	215,14	15,09

Показатели среднегодовой фактической урожайности отражают сложившийся в каждом районе уровень интенсивности ведения хозяйства, косвенно отражают обеспеченность товаропроизводителей техническими средствами, классными семенами, работниками и как следствие соблюдение нормальных технологий возделывания культур.

4.1.7 Расчет уровня рисков

С показателями урожайности связан основной риск ведения сельскохозяйственного производства в растениеводстве, а именно риск потери урожая вследствие влияния неблагоприятных климатических условий.

Данный риск может быть определен двумя путями. Первый вариант – он предпочтительней, проведение анализа урожайности за ряд лет и определение количества благоприятных с климатической точки зрения лет и неблагоприятных. Определяя вероятность наступления неурожайных лет и учитывая процент потери урожая, можно определить риск для каждого агроклиматического земеле-оценочного района Самарской области.

Анализ лет урожайных и вероятность наступления неурожайных лет проведен на базе зерновых культур, так как они занимают наибольший удельный вес в структуре посевов.

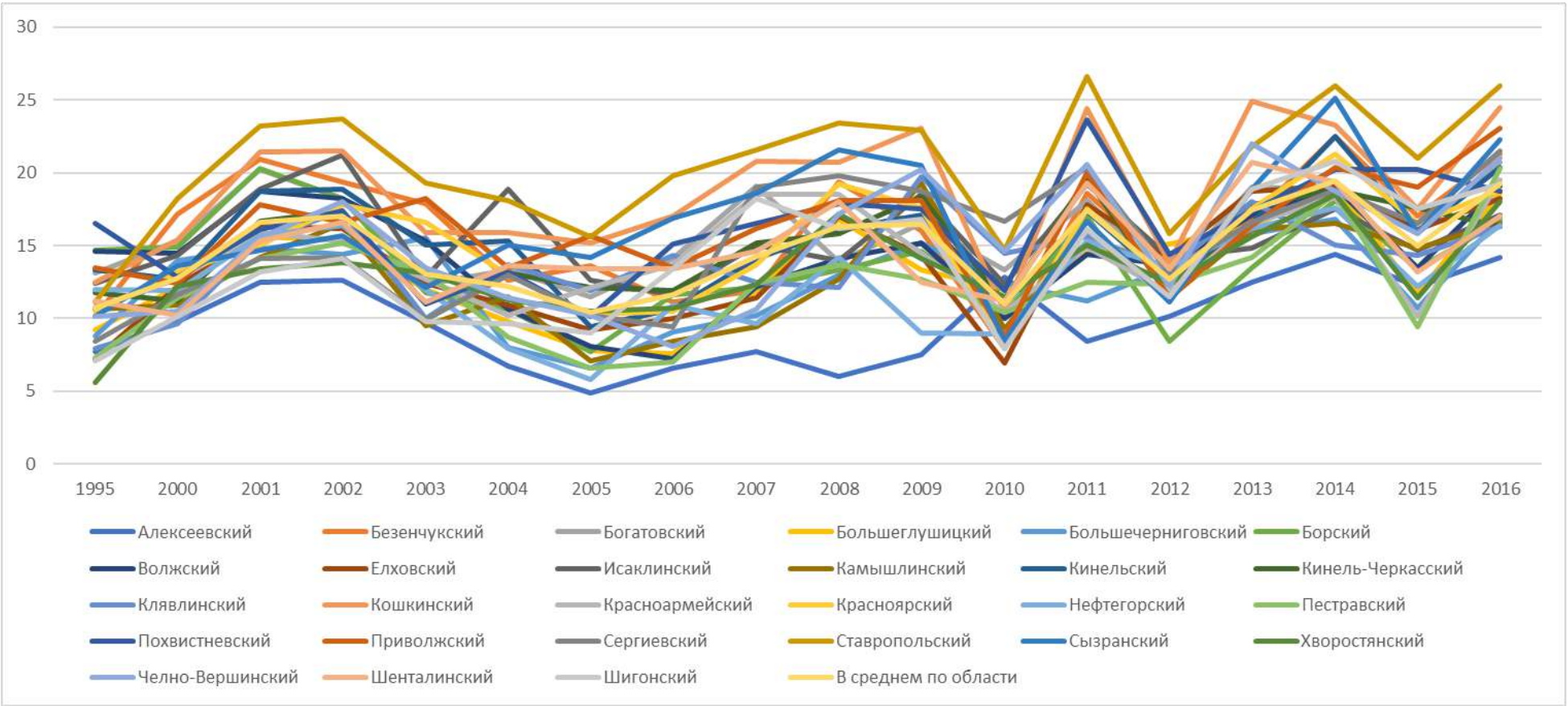


Рисунок 4.1.7.1 График урожайности зерновых культур в Самарской области за ряд лет

Влияние природных факторов может быть учтено, через снижение урожайности в неурожайные годы с вероятностью их наступления, расчет предлагается осуществлять по формуле:

r агр= (1-Унур/Уур)* Вероятность _нур,

где, r агр – риск на агроклиматические условия, %;

(1-Унур/Уур) – процент снижения урожайности в неурожайные годы (средние величины по неурожайным и урожайным + нормальным за период наблюдения), %;

Вероятность _нур – вероятность наступления неурожайных лет.

Таблица 4.1.7.2 Расчет величины риска на агроклиматические условия rагр

Показатель	№ строки	Значение		
		Северный земле-оценочный район	Центральный земле-оценочный район	Южный земле-оценочный район
Количество лет наблюдения	1	17	17	17
Количество неурожайных лет за время наблюдения	2	4	4	4
Вероятность наступления неурожайных лет	3	24%	24%	24%
Средняя урожайность для неурожайных лет, ц /га	3	12,13	11,45	11,18
Средняя урожайность типичных и урожайных лет, ц /га	4	16,92	15,21	13,5
Процент снижения урожайности	5=(1-3/4)	28,31%	24,72%	17,19%
Риск снижения урожайности вследствие погодных условий , %	6=3*5	**6,66%**	**5,82%**	**4,04%**

Еще одним вариантом определения уровня риска потери урожая из-за влияния климатических условий является анализ ставок страховых взносов в ведущих страховых компаниях, которые определяются в процентах от валового сбора со страхуемой площади.

По данным Национального союза агростраховщиков страховой тариф по яровым зерновым составляет 6 % (http://www.naai.ru/upload/iblock/2fe/2fe0420821419cca1ad3481ca535100b.pdf).

Для расчетов примем среднее значение по двум методам (5,82% + 6%)/2 = 5,91%.

Расчет риска инвестиций в производство

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

Риск инвестиций в производство принят равным бескупонной доходности государственных облигаций на 30 лет (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) по состоянию на начало сентября 2018 года (03.09.2018) и составил 8,75% .

4.1.8 Анализ цен реализации сельскохозяйственных культур

Для определения цен реализации был проведен анализ сложившихся цен сельскохозяйственных товаропроизводителей в Самарской области по каналам реализации, а также данных по уровню средних цен.

Как показывают данные статистических исследований, основным каналом реализации сельскохозяйственных культур является оптовая продажа перерабатывающим предприятиям или рыночная продажа на колхозных рынках (для овощной продукции и картофеля).

Расчет средних цен реализации сельскохозяйственных культур приведен в таблице 4.1.8.1.

Таблица 4.1.8.1 Средние цены реализации сельскохозяйственных культур

Наименование/период	2016 год
Зерновые и зернобобовые культуры, руб./ц	832,9
Подсолнечник, руб./ц	2130,1
Картофель, руб./ц	752,8
Овощи, руб./ц	2041,5
Кормовые культуры, руб./ц	721,76

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2017; с 71, http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi

4.1.9 Анализ валового дохода растениеводства

Валовый сбор продукции растениеводства определяется путем перемножения урожайности на площадь посева сельскохозяйственной культуры. Для расчета валовых сборов обычно используют фактические показатели урожайности и посевных площадей.

В данном анализе сельскохозяйственных показателей валовый сбор является основой расчета валового дохода, показатель которого используется в расчетах. Валовый доход определяется путем перемножения урожайности культуры на площадь (уборочную) на цену реализации культуры. В таблице приведены фактические показатели валового дохода за 2016 год., на рисунке – фактические валовые сборы с сопоставимой площади (100 га).

Таблица 4.1.9.1

№ п/п	Административный район	Валовой доход растениеводства, тыс. руб.	Валовой доход растениеводства на 100 га сельхозугодий, тыс. руб.	В % к итогу	Место района
1	Алексеевский	1 345 400	1 408,8	2,10%	27
2	Безенчукский	3 979 200	5 503,7	6,20%	2
3	Богатовский	1 109 600	2 706,3	1,73%	13
4	Большеглушицкий	2 908 600	2 026,9	4,53%	22
5	Большечерниговский	2 705 400	1 813,3	4,22%	23
6	Борский	1 513 200	2 353,3	2,36%	17
7	Волжский	3 495 600	6 121,9	5,45%	1
8	Елховский	1 002 400	2 066,8	1,56%	20
9	Исаклинский	1 027 000	1 798,6	1,60%	24
10	Камышлинский	366 200	2 425,2	0,57%	14
11	Кинельский	2 983 500	3 884,8	4,65%	7
12	Кинель-Черкасский	2 945 700	2 400,7	4,59%	16
13	Клявлинский	820 400	2 040,8	1,28%	21
14	Кошкинский	2 386 800	2 979,8	3,72%	9
15	Красноармейский	2 931 000	2 829,2	4,57%	10
16	Красноярский	3 620 000	5 000,0	5,64%	4
17	Нефтегорский	1 722 900	2 098,5	2,69%	19
18	Пестравский	2 414 800	2 410,0	3,77%	15
19	Похвистневский	2 407 500	3 043,6	3,75%	8
20	Приволжский	2 618 400	4 162,8	4,08%	6
21	Сергиевский	2 305 400	2 731,5	3,59%	12
22	Ставропольский	5 411 400	5 100,3	8,44%	3
23	Сызранский	2 135 400	4 886,5	3,33%	5
24	Хворостянский	1 495 000	1 444,4	2,33%	26
25	Челно-Вершинский	982 800	1 774,0	1,53%	25
26	Шенталинский	967 900	2 117,9	1,51%	18
27	Шигонский	1 359 400	2 785,7	2,12%	11
28	города	5 176 500	126 256,1	8,07%	
	Итого по области	64 137 400	3 120,4	100,00%	

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2017, с. 123,127 ; http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi

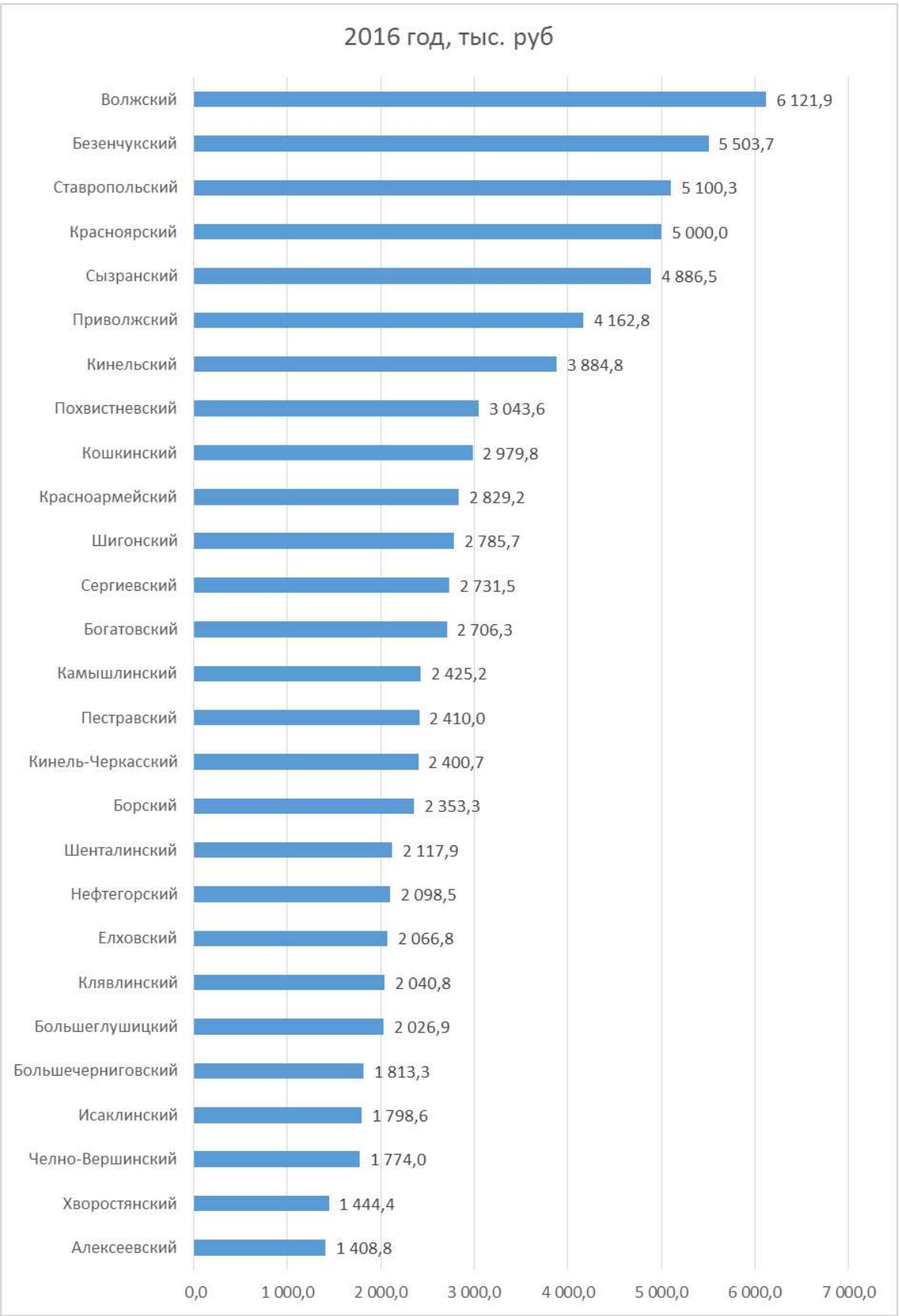


Рисунок 4.1.10.1 Рейтинг муниципальных районов Самарской области по валовому доходу со 100 га площади

Ранее была проанализирована структура посевных площадей сельскохозяйственных культур, их урожайность за ряд лет, определены средние показатели урожайности за 16 лет, цены на сельскохозяйственные культуры. Все указанные показатели участвуют в расчетах валового дохода с пашни.

Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение фактической урожайности сельскохозяйственных культур на сложившиеся цены реализации. Валовой доход определяется как средневзвешенная величина дохода от каждой культуры умноженная на долю культуры в структуре посевных площадей.

$$ВД_б = \sum_{n=1}^{t} dn \times Уркп \times Цкп \quad ,$$

где: ВДб – базовый валовой доход с единицы площади (базовая оценочная продуктивность 1 га) , руб.

dn - удельный вес n-ной культуры в структуре посевных площадей;

Уркn – фактическая урожайность n-ной культуры , ц/га;

Цкn – цена реализации n-ной культуры ,руб./ц;

n- номер n-ной культуры; t- количество культур в структуре посевных площадей.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона .

В случае применения процедуры дисконтирования для расчета рыночной стоимости сельхозугодий следует учитывать чередование культур по годам на одних и тех же площадях (севооборот).

Таким образом, для расчета валового дохода с оцениваемого участка полученное значение валового дохода с единицы площади (оценочная продуктивность 1 га) умножается на его площадь. Полученное значение является средне районным показателем, и не учитывает характеристик конкретного объекта оценки, в данном случае оно служит базовым показателем (ВДб).

4.1.10 Анализ затрат на производство продукции растениеводства

В состав издержек, необходимых для получения земельной ренты (чистого дохода, приходящегося на землю), входят все расходы землевладельца, необходимые для оплаты факторов производства (труд, капитал, предпринимательские способности), привлеченных к земельному участку.

Основными статьями издержек, учитываемых при расчете ренты, как правило, являются:

- материальные издержки (приобретение семян, удобрений, ГСМ и т.п.);
- заработная плата;
- транспортные расходы;
- ремонт техники;
- затраты на возмещение основных фондов в соответствии с их рыночной стоимостью (рыночная стоимость, отнесенная к сроку их экономической жизни), которая обычно выражена амортизационными отчислениям на полное восстановление актива;
- косвенные издержки (общехозяйственные издержки);
- налоги; проценты по обслуживанию долга (общезаводские издержки);

Таблица 4.1.10.1 Затраты на производство продукции растениеводства по элементам за 2005-2016 года

№ п/п	Год	Затраты на оплату труда с отчислениями, %	Материальные затраты, включенные в себестоимость продукции, %	Амортизация основных средств, %	Прочие затраты ,%	Единый социальный налог, %
1	2005	16,80%	64,90%	7,20%	8,60%	2,50%
2	2010	19,50%	53,30%	12,40%	11,80%	2,90%
3	2013	17,90%	53,80%	11,30%	12,10%	4,90%
4	2014	14,60%	63,40%	9,00%	8,90%	4,10%
5	2015	14,40%	64,10%	7,90%	9,30%	4,30%
6	2016	12,30%	62,70%	13,10%	8,50%	3,40%
	среднее значение	**15,92%**	**60,37%**	**10,15%**	**9,87%**	**3,68%**

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области , Самара, 2017

Как показывают данные таблицы наибольший удельный вес при выращивании сельскохозяйственных культур приходится на материальные затраты - 60,37%.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость земельного участка непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Стоимость земельного участка определяется размерами экономической прибыли, которую принесет данный участок собственнику в виде аренды или земельной ренты.

Для того, чтобы точно определить нормативный уровень затрат могут быть построены технологические карты, с учетом применяемых в данной местности технологий и культур. В упрощенном варианте, норматив затрат может быть определен на основе данных исследовательских институтов.

Основой для внутрихозяйственной оценки земель служат зональные шкалы бонитировки почв и оценки почв по урожайности основных сельскохозяйственных культур , продуктивности кормовых угодий, шкалы оценки энергоемкости почв и контурности полей, базисные (средние по земельно-оценочному району) данные по урожайности и затратам на их возделывание, материалы крупномасштабных почвенных, геоботанических исследований, данные вычисления площадей почв по рабочим участкам полей, полей по признакам контурности и удаленности от хозяйственных центров, системы земледелия и землеустройства, технологические карты на возделывание сельскохозяйственных культур.

Норматив затрат определялся на основании данных «Оценки земель и производственного потенциала сельскохозяйственных предприятий Куйбышевской области, г. Куйбышев.: ОАО «ВолгоНИИГипрозем, 1989 г., Книга 2 «Шкалы оценки почв немелиорированной пашни». При этом, сделано допущение, что величина издержек (процент к базовому валовому доходу) учитывает оптимальную технологию возделывания для каждого административного района Самарской области. Более поздние исследования затрат в растениеводстве отсутствуют.

Таблица 4.1.10.2 Сводная таблица нормативной доли затрат по районам Самарской области (по пашне)

№ п/п	Район	Зерновые и зернобобовые, %	Подсолнечник на зерно, %	Картофель, %	Овощи, %	Однолетние травы на сено (сено) , %
1	Исаклинский	48,50%	50,00%	56,85%	71,08%	39,5%
2	Челно-Вершинский	42,90%	50,00%	56,85%	71,08%	37,5%
3	Сергиевский	47,80%	50,00%	56,85%	71,08%	39,1%
4	Безенчукский	47,20%	43,30%	59,64%	63,24%	37,7%
5	Богатовский	48,80%	44,60%	72,27%	72,31%	40,0%
6	***Волжский***	***50,00%***	***45,90%***	***75,25%***	***72,31%***	***42,4%***
7	Кинель-Черкасский	50,30%	48,10%	78,37%	70,00%	40,0%
8	Нефтегорский	57,80%	49,80%	75,25%	87,97%	45,7%
9	Пестравский	59,90%	55,60%	75,25%	-	47,8%
10	Алексеевский	60,24%	58,82%	75,25%	65,71%	46,1%
11	Похвистневский	48,10%	42,00%	55,50%	65,00%	38,7%
12	Борский	58,82%	52,08%	75,25%	72,31%	44,4%
13	Большеглушицкий	57,80%	57,47%	-	-	46,7%
14	Елховский	46,30%	48,78%	56,85%	93,46%	37,9%
15	Кинельский	50,51%	46,08%	75,25%	81,97%	40,7%
16	Кошкинский	46,30%	48,78%	56,85%	71,08%	37,9%
17	Красноармейский	55,56%	50,00%	75,25%	72,31%	42,7%
18	Красноярский	50,51%	48,78%	75,25%	72,31%	40,2%
19	Сызранский	53,76%	55,87%	67,55%	71,08%	43,1%
20	Шенталинский	45,45%	55,87%	56,85%	84,03%	38,6%
21	Шигонский	58,00%	49,16%	56,85%	71,08%	56,5%

4.1.11 Методика расчета доходным подходом

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в рамках доходного подхода для земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственных угодий) может применяться метод капитализации земельной ренты. Применение метода дисконтирования денежных потоков не рассматривается, так как срок использования земли не ограничен.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Расчет стоимости условного участка

1. Определение набора сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах и структуры посевных площадей.
2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах с учетом состава почвенного покрова.
3. Определение цен реализации сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.
4. Расчет валового дохода с пашни.
5. Расчет издержек (затрат) на производство продукции.
6. Расчет прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя.
7. Расчет величины земельной ренты с пашни.

Расчет стоимости условного участка

1. *Определение набора сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах и структуры посевных площадей*

Выбор сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка.

Для расчета валового дохода можно использовать структуру посевных площадей в том сельскохозяйственном предприятии, на территории которого находится оцениваемый условный участок.

В условиях неизвестной истории полей и отсутствия информации из проектов внутрихозяйственного землеустройства отдельных хозяйств, при определении оптимальной структуры посевных площадей использовались статистические данные в среднем за 17 лет в разрезе административных. Площадь пара принята на основании рекомендованных значений. Культуры, занимающие незначительные площади в расчеты не принимались.

Набор сельскохозяйственных культур, принятый для расчета определен на выше исходя из сложившейся структуры посевных площадей. В качестве допущения принято условие, что структура является оптимальной с точки зрения получения максимального дохода с единицы площади, при этом выполнено условие сохранения плодородия почв. То есть, соблюдается условие наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

2. *Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах с учетом состава почвенного покрова.*

В разрезе административных районов Самарской области определена фактическая, нормативная и сопоставимая урожайности. Расчет показателей приведен выше.

Фактическая урожайность определена на основании статистических данных за 17 лет как средняя величина по культуре (группе культур).

3. *Определение цен реализации сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.*

Для определения цен реализации был проведен анализ сложившихся цен сельскохозяйственных товаропроизводителей в Самарской области по каналам реализации, а также данных по уровню средних цен за последний полный год реализации предшествующий периоду расчетов.

4. *Расчет валового дохода с пашни.*

Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение фактической урожайности сельскохозяйственных культур на сложившиеся цены реализации. Валовой доход определяется как средневзвешенная величина дохода от каждой культуры умноженная на долю культуры в структуре посевных площадей.

$$ВД_б = \sum_{n=1}^{t} dn \times Уркп \times Цкп,$$

где: ВДб – базовый валовой доход с единицы площади (базовая оценочная продуктивность 1 га) , руб.

dn - удельный вес n-ной культуры в структуре посевных площадей;

Уркn – фактическая урожайность n-ной культуры , ц/га;

Цкn – цена реализации n-ной культуры ,руб./ц;

n- номер n-ной культуры; t- количество культур в структуре посевных площадей.

В случае применения процедуры дисконтирования для расчета рыночной стоимости сельхозугодий следует учитывать чередование культур по годам на одних и тех же площадях (севооборот). Но в данном случае, оптимальную структуру для каждого из сельскохозяйственных предприятий, на землях которых находятся производственные объекты месторождений, определить невозможно, ввиду отсутствия информации по хозяйствам.

Таким образом, для расчета валового дохода с участка полученное значение валового дохода с единицы площади (оценочная продуктивность 1 га) умножается на его площадь. Полученное значение является средне районным показателем, и не учитывает характеристик конкретного объекта оценки, в данном случае оно служит базовым показателем (ВДб) искомым для условного участка в целом по муниципальному району.

5. *Расчет издержек (затрат) на производство продукции.*

Определение базовой величины издержек (затрат) на производство сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, материальные издержки (затраты) на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении. Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

Учитывая комплексный характер работ, базовые издержки приняты как относительная величина – процент от базовой продуктивности (валового дохода) с 1 га по каждой из культур.

Норматив затрат определялся на основании данных «Оценки земель и производственного потенциала сельскохозяйственных предприятий Куйбышевской области, г. Куйбышев.: ОАО «ВолгоНИИГипрозем, 1989 г., Книга 2 «Шкалы оценки почв немелиорированной пашни». При этом, сделано допущение, что величина издержек (процент к базовому валовому доходу) учитывает оптимальную технологию возделывания для каждого административного района Самарской области.

$$З_{норм} = ВД_{норм} * ДЗ_{норм},$$

где: Знорм- нормативные затраты, исчисленные в % (ДЗнорм) от заданного нормативного уровня валового дохода ВДнорм. (оценочной продуктивности).

6. *Расчет прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя.*

Исходя из определения земельной ренты, рентный доход (чистый рентный доход) равен разнице между валовым доходом и затратами на производство продукции с учетом прибыли предпринимателя.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в землю в расчете на получение рыночной нормы дохода.

Определение прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя наиболее сложный и методически не изученный вопрос.

В разных исследованиях она определяется как доход на вложенный капитал, как награда «за предпринимательские усилия», как плановая прибыль в составе себестоимости продукции, а иногда отождествляется с оплатой услуг управленческого персонала. На наш взгляд, применительно к расчетам рыночной стоимости земли эти трактовки прибыли предпринимателя не корректны. Предприниматель – инвестор, он организует процесс производства, вкладывая средства, следовательно, должен получить доход на капитал, вернуть капитал (через валовую выручку), оправдать риски, которые в сельском хозяйстве очень велики.

Анализ существующих методик показал, что определение прибыли предпринимателя возможно несколькими методами:

1) Метод на основании данных рынка;
2) Метод экспертных оценок;
3) Методом сравнения норм отдачи по инвестициям в альтернативные по уровню риска активы;
4) Методом кумулятивного построения на основе учета рисков ведения бизнеса в сельском хозяйстве.

Первый метод мало применим в настоящее время, так как исследования по этому показателю практически отсутствуют.

Второй метод связан с отдельными ссылками авторов статей по данной проблеме на статистику показателя. Например, Л.Н. Старикова указывает, что прибыль предпринимателя составляет от 15 до 30% от уровня затрат. Медведева О.Е. указывает на 50% (для Германии). Ведущие специалисты оценщики Самарской области, например, Г.В. Усольцева, определяют прибыль сельскохозяйственного товаропроизводителя на уровне 25%.

Третий метод основан на сравнении нормы отдачи на инвестиции в сельскохозяйственное производство и в аналогичные по уровню риска инвестиции. Высокий уровень риска обуславливает сравнение нормы прибыли предпринимателя-землепользователя с наиболее рискованными вложениями.

Таким образом, основным на сегодня является метод расчета прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения.

Особенностью ведения бизнеса в сельском хозяйстве является то, что собственник земли и предприниматель - сельскохозяйственный товаропроизводитель не всегда одно и то же лицо.

В случае, когда предприниматель является собственником земли, самостоятельно осуществил инвестиции в покупку земли, сам авансировал капитал (основной и оборотный в виде амортизации) в производство и ожидает получить определенную отдачу в виде рентного дохода, его инвестиции могут оцениваться равными затратам на производство продукции растениеводства. Получить доход он может по окончании реализации урожая. Таким образом, продолжительность инвестиционного цикла равна времени с момента вспашки (октябрь предшествующего года) до момента окончательной реализации продукции (январь-март последующего года), т.е. 14-16 месяцев. В данном случае, процесс производства сельскохозяйственной продукции аналогичен процессу в строительстве, а прибыль предпринимателя может быть рассчитана по Методике Санкт-Петербургского технического университета (СпБГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым по формуле:

$$ПП1 = 0,5*n*y\ (1+0,33n*y + C_a\ (1+0,66n*y + 0,33n^2*y^2)),$$

где: ПП1 – прибыль предпринимателя на вложенные в производственный процесс затраты , %;

n – продолжительность процесса производства и реализации продукции , мес.;

y – норма отдачи на вложенный капитал, %;

Са – доля авансового платежа к общей стоимости издержек (равна совокупной доле затрат на вспашку, сев, культивацию, обработку посевов гербицидами).

Подобный расчет позволяет определить норму возврата капитала, обеспечивающую расширенное воспроизводство в сельском хозяйстве.

Все риски должны учитываться в коэффициенте капитализации для сельскохозяйственных земель, если сельскохозяйственный товаропроизводитель является собственником, а не землепользователем.

В случае, когда предприниматель не является собственником земли, распределение рентного дохода происходит между собственником земли и предпринимателем – сельскохозяйственным товаропроизводителем. Один из них обеспечивает основной фактор производства – землю, другой все прочие факторы – труд, капитал, предпринимательскую способность. Отсюда следует, что товаропроизводитель начинает вести производство на земле в том случае, если он полностью покроет издержки на производство продукции и получит часть ренты, но не ниже ссудного процента по альтернативным инвестициям, которая :

а) обеспечивает доход, как если бы он вложил их в альтернативный источник дохода на тот же срок;

б) компенсирует риски от ведения производства на среднем для данного региона уровне– т.е. управленческие, коммерческие, природные и т.д.

В свою очередь, собственник земли получает часть рентного дохода, которая :

а) обеспечивает доход на инвестиции в землю, как если бы он вложил их в альтернативный источник дохода на тот же срок;

б) компенсирует риски связанные с вложением в этот вид недвижимости, а именно риск низкой ликвидности.

Отсюда следует, что в данном случае, прибыль предпринимателя (итоговая) складывается из прибыли предпринимателя, определенной по формуле выше, плюс риски не получить доход (валовый сбор).

После проведенного анализа, был сделан вывод, что с осуществлением предпринимательской деятельности связаны риск на агроклиматические условия – не зависит от человека, риск инвестиций в производство - полностью зависит от способности инвестора-товаропроизводителя вести производство, оптимизировать все производственные факторы и как результат получать ренту не только I-го но и II-го порядка.

$$ПП2 = З_{оо} * ПП1 + ВД_{оо} * (r_{агро} + r_{инв}) = Р_{ПП} \quad ,$$

где: ПП2 или Рпп – прибыль предпринимателя (часть земельной ренты, отходящей при распределении предпринимателю-товаропроизводителю), руб.;

$З_{оо}$ – затраты объекта оценки, руб.

$r_{агро} + r_{инв}$ - риски на агроклиматические условия и инвестиций в производство, %.

Изложенная в данной работе методика определения прибыли предпринимателя целиком основана на выкладках экономической теории и классической рентной теорий и позволяет разрешить несколько давних споров:

- по вопросу определения величины земельной ренты в части исчисления издержек (затрат) на производство продукции и нормы доходности на них ,

- по вопросу определения величины коэффициента капитализации для земель сельскохозяйственного назначения.

7. *Расчет величины земельной ренты с пашни.*

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на выращивание сельскохозяйственных культур. В общем виде формула расчета ренты выглядит следующим образом.

$$Р_б = ВД_б - З_б ,$$

где : Рб – базовое значение ренты, руб.

В то же время , земельная рента это доход, относимый как товаропроизводителю , так и собственнику с учетом всех рисков каждого. Поэтому, с другой стороны, рента равна прибыли товаропроизводителя плюс прибыль собственника земли. Для вычисления значения ренты для объекта оценки необходимо использовать показатели по объекту оценки.

Расчет итогового значения ренты.

Итоговое значение ренты с объекта оценки – совокупную ренту , можно определить по формуле:

$$Р_{оо} = ВД_{оо} - З_{оо} = Р_{ПП} + Р_С ,$$

где : Роо –совокупная рента – чистого дохода для объекта оценки, руб.

Рс – Прибыль собственника или часть земельной ренты, отходящая при распределении собственнику, руб.;

Тогда Рента, относимая собственнику в виде арендных платежей равна :

$$Рс = Роо - Р_{ПП} = ВДоо - (Зоо + ПП2),$$

или

$$Рс = Роо \text{ при } ПП2 = 0$$

Ренту в ряде источников приравнивают к арендной плате, а в ряде источников указывают на то, что она не равна арендной плате.

- в случае, когда собственник и предприниматель-товаропроизводитель одно лицо рента равна остающемуся в руках собственника доходу после возмещения стоимости всех издержек, тогда именно рента (чистая рента) используется для расчета стоимости земли.

- в случае, когда собственник и предприниматель-товаропроизводитель не одно лицо рента равна остающемуся в руках собственника доходу от сдачи земли для ведения производства за плату, т.е. аренде. При этом он отдал часть чистого дохода предпринимателю в виде ренты Рпп (прибыли ПП2).

Таким образом, рента равна арендной плате если собственник и товаропроизводитель одно и то же лицо, и не равна арендной плате, если она подлежит распределению между землепользователем, обеспечивающим получение дохода и собственником земли, в этом случае стоимость права аренды для сельскохозяйственных угодий определяется как часть чистого дохода, полученного с объекта оценки. Другая часть остается в руках предпринимателя-товаропроизводителя и равна доходу на инвестиции и доходу-компенсации за риск ведения производства.

8. *Расчет коэффициента капитализации пашни.*

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

Метод рыночной экстракции;

Метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции определения коэффициента для земель сельскохозяйственного назначения.

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

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

1. Формирование ставок арендной платы на торгах;
2. Формирование ставок арендной платы на вторичном рынке сделок, когда земля получается в аренду первичным арендатором по заниженной нормативной ставке, а затем сдается в субаренду по рыночной ставке.
3. Подтвержденные договорами величины арендных платежей в натуральном выражении с последующим переводом их в денежное выражение по сложившимся ценам.

В случае если землю в аренду сдает муниципалитет, а в качестве аналогов арендных ставок выбраны ставки, полученные на торгах, ставка считается «очищенной» и налог на землю из нее не вычитается[1].

Таким образом, если есть возможность, получить официальную информацию о сделках по аренде земель частных собственников или по аукционным торгам с участием двух и более претендентов, такие ставки можно использовать в качестве аналогов для расчета права аренды, а также для определения коэффициента капитализации методом рыночной экстракции.

Метод кумулятивного построения: увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала.

Ниже приведен анализ различных источников по вопросу определения составляющих коэффициента капитализации для сельскохозяйственных земель.

Таблица 4.1.11.1 Сравнительный анализ методов определения коэффициента капитализации

№ п/п	Источник информации по методике определения коэффициента капитализации	Безрисковая ставка	Набор рисков
1	«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности	нет
		Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	
2	Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр. В6Т., Т.5 Оценка земли и иной недвижимости -М.: Колос С, 2006г., с. 169	Доходность валютных облигаций РФ со сроком погашения 2028 г.-2030г.	1. Риск вложения в недвижимость; 2. Риск низкой ликвидности;
3	Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России: Практическое пособие. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004г.	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности;	1. Риск на инвестиционный менеджмент; 2. Риск низкой ликвидности; 3. Региональный риск.
		Годовая процентная ставка ЦБ РФ	

[1] Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации» - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г., с. 20

№ п/п	Источник информации по методике определения коэффициента капитализации	Безрисковая ставка	Набор рисков
4	Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / под ред. Д.А. Арацкого и Л..И. Кошкина- М.: ВШПП, 2003г.	Ставка по рублевым депозитам сроком на 3 месяца	1. Риск на инвестиционный менеджмент; 2. Риск низкой ликвидности; 3.Риск специфики объекта
5	Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М: КНОРУС, 2007г.	Ставка дохода по рублевым депозитам банков высшей надежности	1. Риск на инвестиции в сельское хозяйство; 2. Риск низкой ликвидности
6	Плотников А. Коэффициент капитализации для земли как инструмент при принятии управленческого решения. // www.appraiser.ru/info/metod/met18.htm	Доходность по годовым валютным депозитам от 500 000 долларов для банков категории надежности "В"	1. Риск низкой ликвидности; 2. Премия за управление; 3. Риск вложения в недвижимость
7	Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации» - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г.	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности; Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	1. Риск на инвестиции в недвижимость; 2. Риск низкой ликвидности; 3. Риск на менеджмент; 4.Риск специфики объекта

Таблица 4.1.11.2 Анализ повторений

Безрисковая ставка	Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	3 -повторения
	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности	4 -повторения
	Годовая процентная ставка ЦБ РФ	1 -повторение
	Ставка по рублевым депозитам сроком на 3 месяца	1 -повторение
	Доходность по годовым валютным депозитам от 500 000 долларов	1 -повторение
Риски	Риск низкой ликвидности	6- повторений
	Риск на инвестиционный менеджмент	5- повторений
	Риск вложения в недвижимость - аналог риску на инвестиционный менеджмент	3 -повторения
	Риск специфики объекта	2 -повторения
	Региональный риск	1 -повторение

Анализ рекомендаций по применению безрисковой ставки показал, что наиболее часто встречающимися показателями являются – доходность по депозитам банков высшей категории надежности (4 повторения), ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам (3 –повторения).

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

Определение безрисковой ставки.

На основании проведенного анализа существующих методик , в расчетах в качестве безрисковой ставки выбрана ставка по доходности к погашению по государственным ценным бумагам (долгосрочным ОФЗ), так как на наш взгляд, она отражает наименьший уровень риска, в отличии от ставки по депозитам не содержит уровень дохода банковских

структур на операции с депозитами особенно в кризисных условиях (т.е. финансовые риски банков), однако содержит в себе страновой риск и по сроку вложений сопоставима с длительностью использования земли.

Расчет уровня рисков

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

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

Анализ рыночного срока экспозиции земель сельскохозяйственного назначения, показал, что средний срок продажи земель этой категории -15 мес., что в несколько раз превышает срок экспозиции земель под ИЖС, как наиболее развитого и активного сегмента земельного рынка. Кроме того, на рынке имеется достаточное количество свободных земель (коэффициент использования пашни около 60%). Это подтверждает мнение ведущих специалистов о низкой ликвидности сельскохозяйственных земель.

Риск специфики объекта встречается в литературе как измеритель риска неполучения урожая в результате воздействия климатических факторов, и практически всегда определяется как описание агроклиматических условий места расположения объекта. Рамках настоящей работы, этот риск назван риском на агроклиматические условия.

Коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения равен:

$$Кк = i + r\ ликв \quad ,$$

где: Кк – коэффициент капитализации для пашни;

i– Безрисковая ставка %;

rликв- риск низкой ликвидности, %.

Расчет уровня рисков.

При расчете уровня рисков можно выделить следующие методы:

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

Метод экспертных оценок заключается в определении уровня риска по шкале рисков (обычно от 0 до 5% по каждому риску) или по таблице рисков. Примеры таблиц рисков приведены в Приложении 2. Основным недостатком этого метода, является субъективный характер определения рисков и не возможность обосновать полученный результат.

Метод сравнения заключается в применении в расчетах сложившегося уровня компенсаций за рис вложений в сельскохозяйственное производство (только для рисков связанных с землей). Например, риск на агроклиматические условия может быть определен как страховой процент ведущих страховых компаний при страховании потерь от сельскохозяйственного производства по причине не урожаев.

Расчетный метод определения рисков основан на сопоставлении наименее рискованных условий с условиями, в которых находится объект оценки.

Расчет риска на агроклиматические условия:

Влияние природных факторов может быть учтено, через снижение урожайности в неурожайные годы с вероятностью их наступления, расчет предлагается осуществлять по формуле:

$$r\ агр = (1 - Унур/Уур) * Вероятность_нур,$$

где, r агр – риск на агроклиматические условия, %;

(1-Унур/Уур) – процент снижения урожайности в неурожайные годы (средние величины по неурожайным и урожайным + нормальным за период наблюдения), %;

Вероятность _нур – вероятность наступления неурожайных лет.

Расчет риска низкой ликвидности:

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

$$r\ ликв = i * (C_эксп_неликв/12мес - C_эксп_ликв/12мес) \ ,$$

где , rликв- риск низкой ликвидности, %.

i– Безрисковая ставка %;

С_ эксп_неликв и С_эксп_ликв – рыночный срок экспозиции наименее ликвидного участка и наиболее ликвидного участка, мес.

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

Расчет риска инвестиций в производство

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

Риск инвестиций в производство принят равным бескупонной доходности государственных облигаций на 30 лет (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) по состоянию на начало сентября 2018 года (03.09.2018) и составил 8,75%.

9. Расчет стоимости условного участка путем капитализации земельной ренты.

После расчета оценочной продуктивности 1 га, затрат и определения ренты с пашни по условному участку можно при необходимости произвести расчет рыночной стоимости по формуле:

$$Спаш = П_{оо} \times \frac{Р_{оо}}{Кк_{паш}} \ ,$$

где: Поо – площадь условного участка под пашней, га
Роо – рента объекта под пашней, руб./га ;
Ккпаш – коэффициент капитализации.

5 АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ И СОСТАВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

5.1 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В соответствии с письмом Администрации муниципального района Волжский Самарской области №5145 от 24.08.2018 информация об арендаторах носит сугубо информационный характер и не оказывает влияния на результат исследований, перечень сдаваемых в аренду земельных участков не предоставлен. Таким образом, провести анализ структуры и состава земельных участков и арендаторов земельных участков не представляется возможным.
Сравнительный анализ средних показателей арендной платы и кадастровой стоимости в разрезе муниципальных районов приведен в таблице 5.1.1.

	Муниципальный район Самарской области	Кв (сельскохозяйственное производство)	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (руб./кв.м)	Коэффициент инфляции на 2018 год	Размер арендной платы за 1 Га (руб./кв.м)	Размер арендной платы за 1 кв.м (руб./кв.м)
1	Кинельский	0,018	2,46	1,44	637,63	0,06
2	Красноярский	0,015	2,97	1,44	641,52	0,06
3	Нефтегорский	0,017	1,85	1,44	452,88	0,05
4	Безенчукский	0,015	2,11	1,44	455,76	0,05
5	Богатовский	0,017	2,75	1,44	673,2	0,07
6	Пестравский	0,041	1,45	1,44	856,08	0,09
7	Похвистневский	0,008	3,23	1,44	372,1	0,04
8	Ставропольский	0,005	2,89	1,44	208,08	0,02
9	Челно-Вершинский	0,01	3,21	1,44	462,24	0,05
10	Шенталинский	0,006	4,36	1,44	376,7	0,04
11	Волжский (с 27.01.2018)	0,05	1,67	1,44	1202,4	0,12
12	Волжский (до 26.01.2018)	0,0028	1,67	1,44	67,33	0,01

Источник: Данные постановлений муниципальных образований и Постановление Правительства Самарской области №814 от 26.12.2012г «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области»

5.2 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

На дату проведения исследования в Самарской области для земель сельскохозяйственного назначения действует кадастровая оценка, утвержденная постановлением Правительства Самарской области №814 от 26.12.2012г «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области».

Таблица 5.2.1

N п/п	Наименование муниципального района	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель	Виды использования земель					
			1 вид	2 вид	3 вид	4 вид	5 вид	6 вид
7	Волжский	Максимальное	3,65		13,41	2,66	0,31	0,17
		Среднее	1,67		12,15	2,26	0,31	0,17
		Минимальное	0,18		6,19	1,44	0,31	0,17

Источник: Постановление Правительства Самарской области №814 от 26.12.2012г «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области»

Для расчетов использованы данные по удельным показателям кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе видов использования земель и муниципальных районов Самарской области из постановления Правительства Самарской области №814 от 26.12.2012г.

В данной государственной кадастровой оценке использовалась следующая группировка видов использования в составе земель сельскохозяйственного назначения:

1 вид - Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности (цифровая кодировка участков - 1).

2 вид - Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса (цифровая кодировка участков - 2).

3 вид - Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (цифровая кодировка участков - 3).

4 вид - Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности (цифровая кодировка участков - 4).

5 вид - Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса (цифровая кодировка участков - 5).

6 вид - Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений (цифровая кодировка участков - 6).

Для расчета Кв 1 (Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др) использовались данные по средней кадастровой стоимости для вида 1, для расчета Кв 2 (Земельные участки под сельскохозяйственными объектами) использовались данные по средней кадастровой стоимости для вида 3, для расчета Кв3 (Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд) использовались данные по средней кадастровой стоимости для видов 4,5,6 (среднее значение).

6 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

6.1 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Волжском районе Самарской области, немногочисленны.

Цена земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Самарской области, в районах приближенных к г.Самаре, колеблется 0,83 до 26,95 руб./ кв.м, среднее значение 6,80 руб./кв.м.

По сравнению с соседними районами наиболее дорогие участки представлены в Волжском районе.

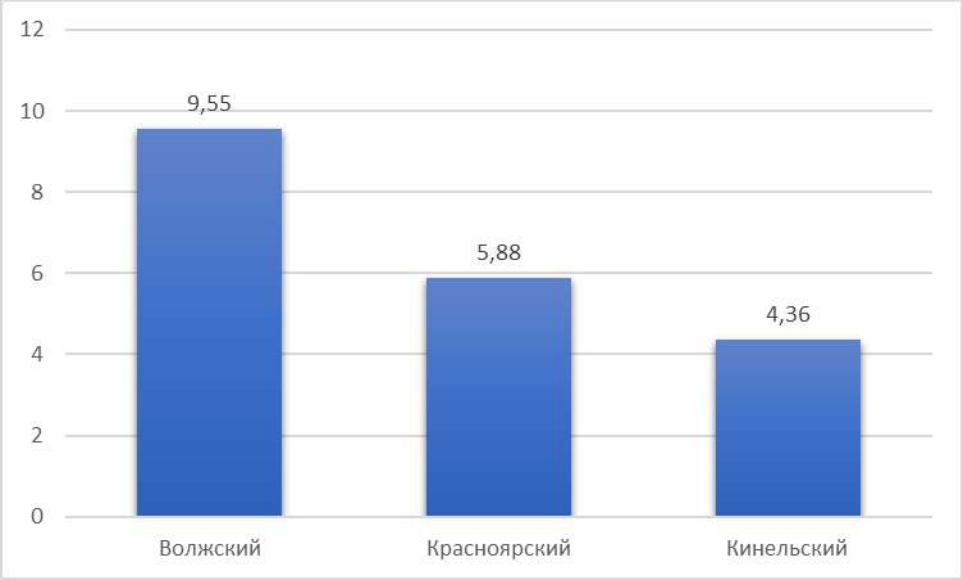


Рисунок 6.1.1 Цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от района (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м.

Информация о предложении. Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения

На 2 квартал 2018 года представлено большинство участков до 50 га – 95% предложений.

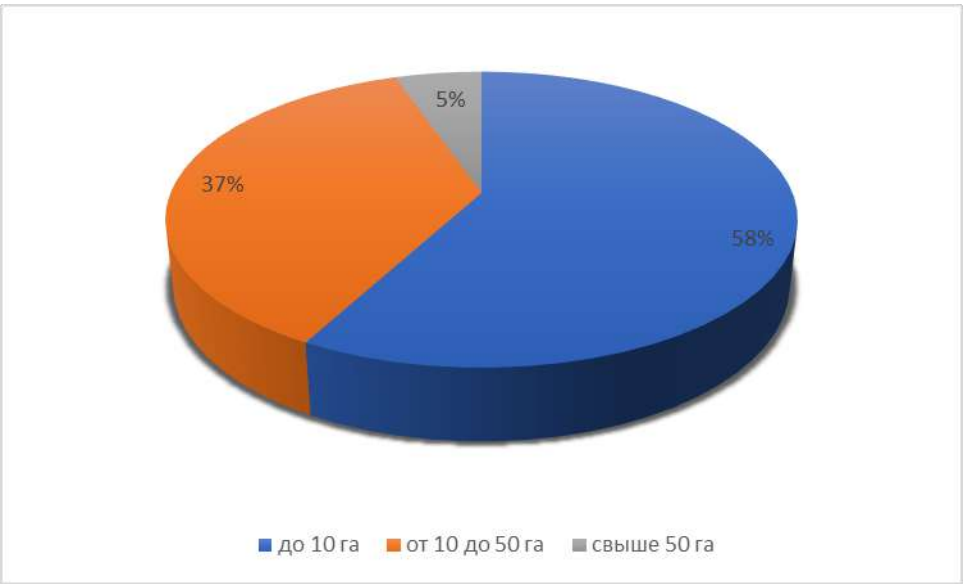


Рисунок 6.1.2 Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от площади, в % от общего количества в шт. (2 квартал 2018 г.)

Цена земельного участка, прежде всего, зависит от площади самого земельного участка. Цена земельных участков больших площадей значительно дешевле цены земельных участков площадью до 10 га.

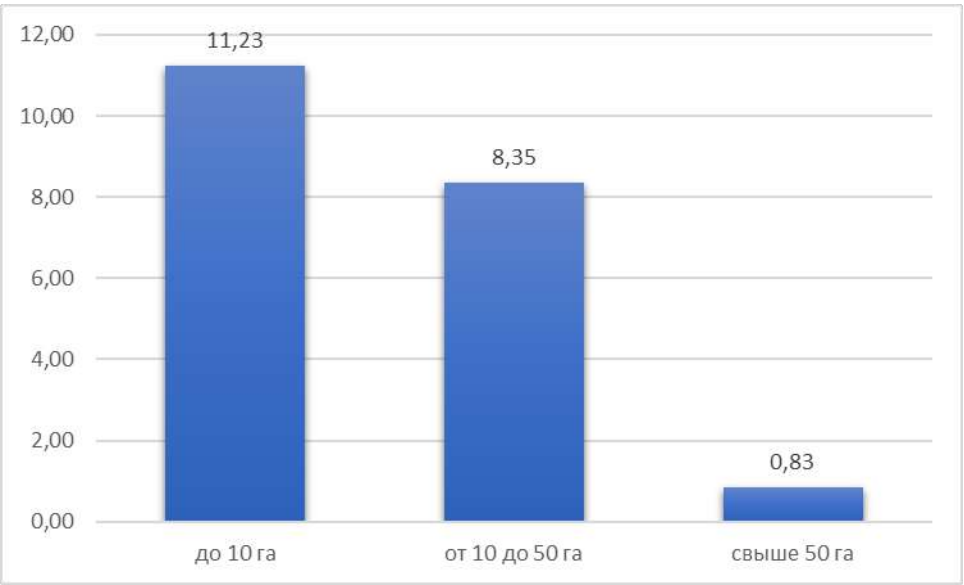


Рисунок 6.1.3 Зависимость цены предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения от площади участка (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м.

Фактор «Расстояние до г.Самара» также оказывает влияние на стоимость земельных участков, земельные участки приближенные к г.Самаре стоят дороже.

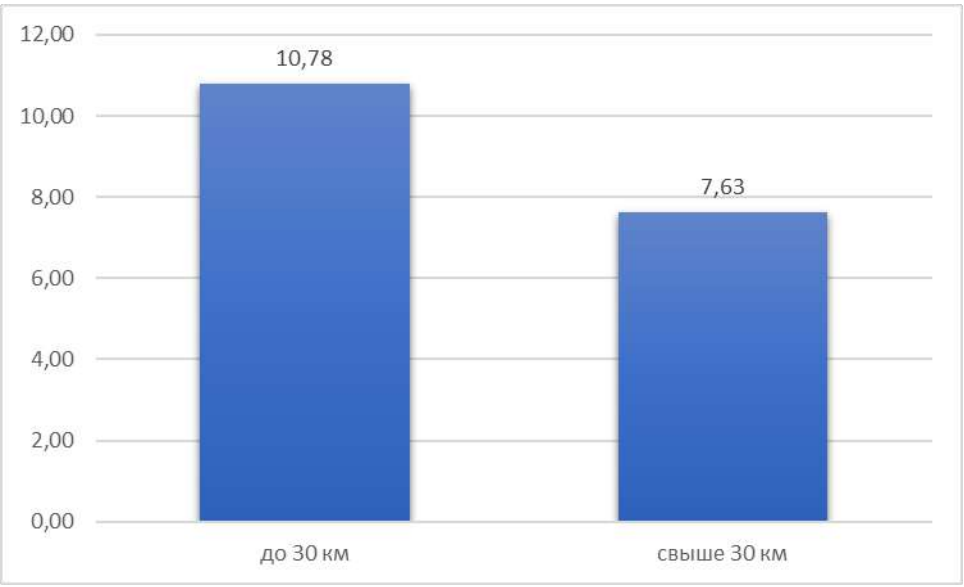


Рисунок 6.1.4 Зависимость цены предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения расстояния до г.Самара (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м

В Самарской области сроки экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения очень значительные, колеблются от полугода до трех лет и составляют в среднем 2 года.

Информация о предложении. Аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения

В открытых источниках информации редко встречаются предложения о сдаче в аренду свободных земельных участков, часто условия аренды сельскохозяйственных участков носят неденежный характер.

Информация о спросе. Продажа и аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения

В Волжском районе объявления о спросе на земельные участки сельскохозяйственного назначения встречаются очень редко.

6.2 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под сельскохозяйственными объектами являются застроенными объектами капитального строительства для сельскохозяйственного производства (зерносклады, коровники, свинарники, мастерские для ремонта сельхозтехники, гаражи для сельхозтехники). Однако свободные земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под сельскохозяйственными объектами незастроенными не продаются. Наиболее близкий и сопоставимый по назначению сегмент это земли промышленности под промышленные объекты и земли населенных пунктов под промышленные объекты.

По своему функциональному использованию земельные участки под промышленные объекты из категории земель промышленности и иного специального назначения близки к земельным участкам под промышленные объекты (производственную застройку) из категории земель населенных пунктов, в частности в муниципальных районах Самарской области. Для потенциального инвестора практически нет различия, расположен участок на границе сельского населенного пункта или в черте населенного пункта. Поэтому для анализа ценовых диапазонов могут быть выбраны участки как той, так и другой категории.

Сегмент земельных участков производственно-складского назначения во 2 квартале 2018 года в общей структуре предложений земельных участков Самарской области занимает всего 2% от общего количества предложений в штуках.

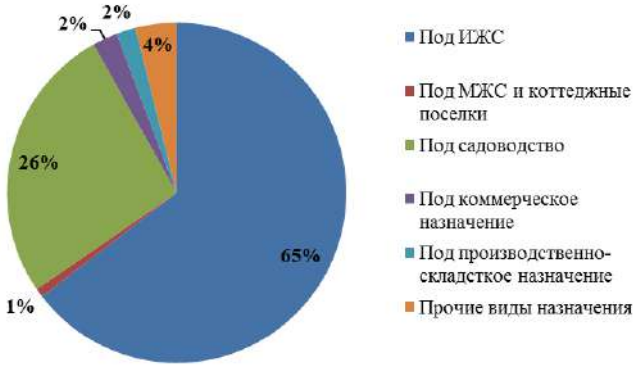


Рисунок 6.2.1 Структура предложения земельных участков Самарской области по назначению на 2 квартал 2018 года, в % от общего количества предложений в шт.

Основное скопление объектов промышленности находятся возле г. Самара - это участки около населенных пунктов Смышляевка, Стройкерамика, Волжский, Курумоч, Дубовый Умет, возле г. Кинеля - в районе пгт. Алексеевка, Усть-Кинельского, завода «Балтика», возле городов Новокуйбышевск, Тольятти, Сызрань. Такое расположение земельных участков не случайно, так как производственные объекты нуждается в энергетических мощностях, водоснабжении и газификации.

В общей структуре земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по данным на 2 квартал 2018 года преобладают предложения в городах областного подчинения Самарской области.

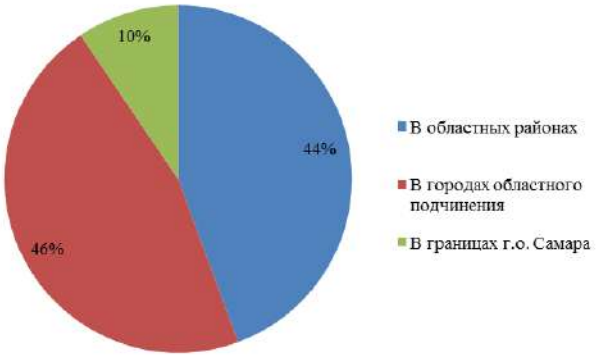


Рисунок 6.2.2 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2018г., % от предложения в сот.

С позиции распределения по областным районам, большинство предложений данной категории во 2 квартале 2018 года сосредоточены в Волжском районе (32%) и в Ставропольском районе (32%).

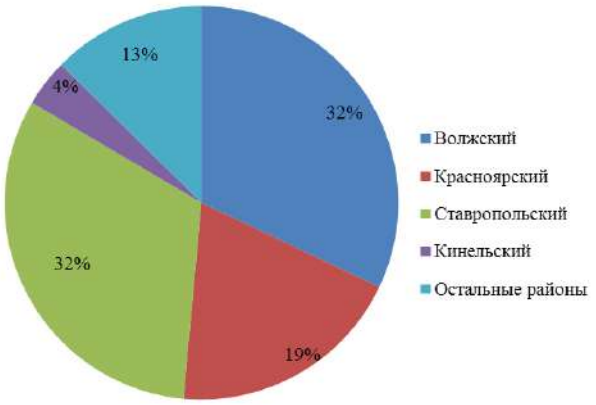


Рисунок 6.2.3 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2018 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области (за исключением городов областного подчинения), в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2018 года составил около 755,95 га.

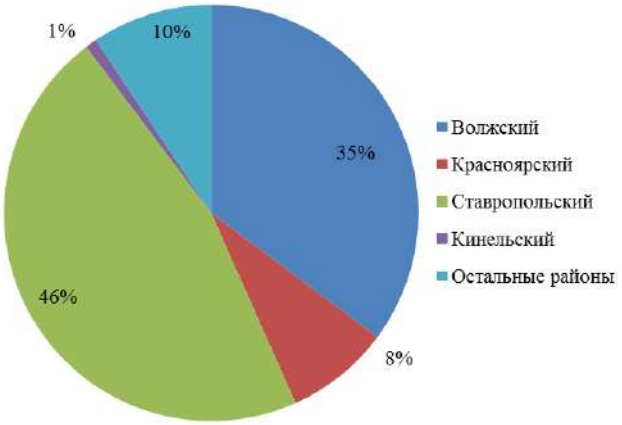


Рисунок 6.2.4 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения Самарской области, выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2018 г., % от общей площади в сот.

В среднем по Самарской области земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность (исключая предложения в г. Самара и в городах областного подчинения) во 2 квартале 2018 года составляет 455 руб./кв.м, что ниже на 5,6% показателя во 2 квартале 2017 года и на 2% выше, чем в 1 квартале 2018 года.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки под ред. Лейфер Л.А. отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения к аналогичным земельным участкам под промышленную застройку составляет 0,52.

Информация о предложении. Продажа земельных участков производственно-складского назначения

Средняя стоимость земельных участков под промышленные объекты в Волжском районе Самарской области составляет 476 руб./кв.м.

На 2 квартал 2018 года представлено большинство участков от 1 до 5 га – половина предложений.

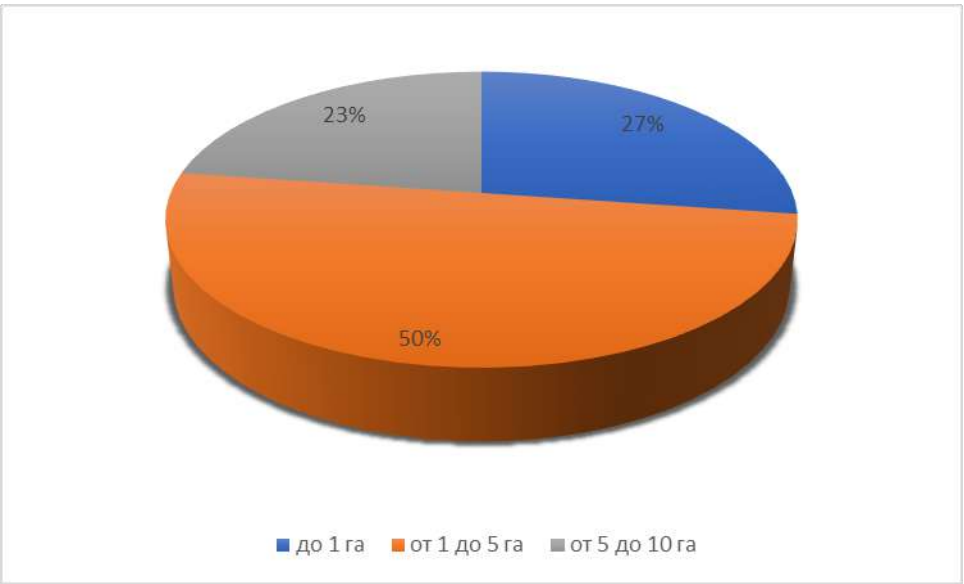


Рисунок 6.2.5 Структура предложения земельных участков производственно-складского назначения в зависимости от площади, в % от общего количества в шт. (2 квартал 2018 г.)

Цена земельного участка, прежде всего, зависит от площади самого земельного участка. Цена земельных участков больших площадей значительно дешевле цены земельных участков площадью до 1 га.

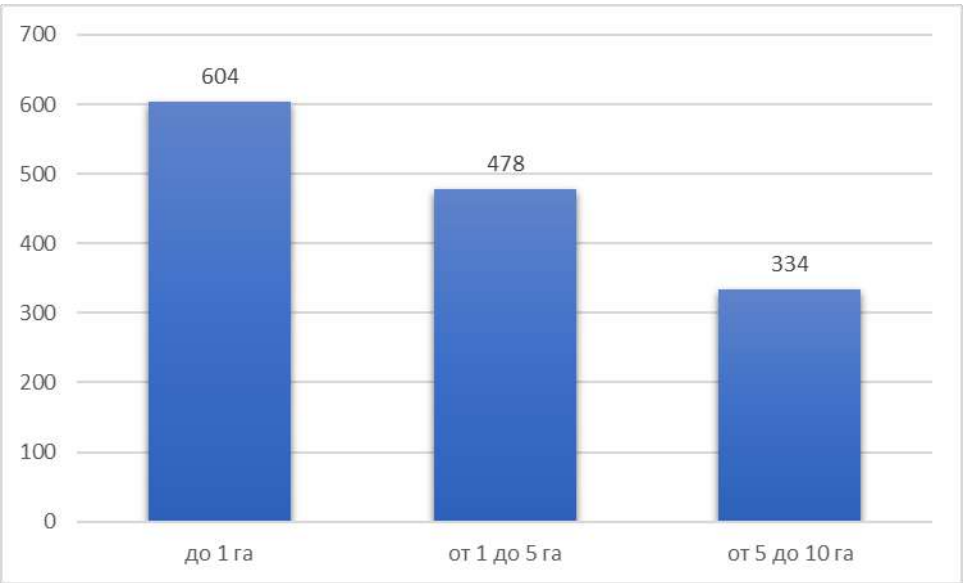


Рисунок 6.2.6 Зависимость цены предложения земельных участков производственно-складского назначения от площади участка (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м.

Фактор «Расстояние до г.Самара» также оказывает влияние на стоимость земельных участков, земельные участки приближенные к г.Самаре стоят дороже.

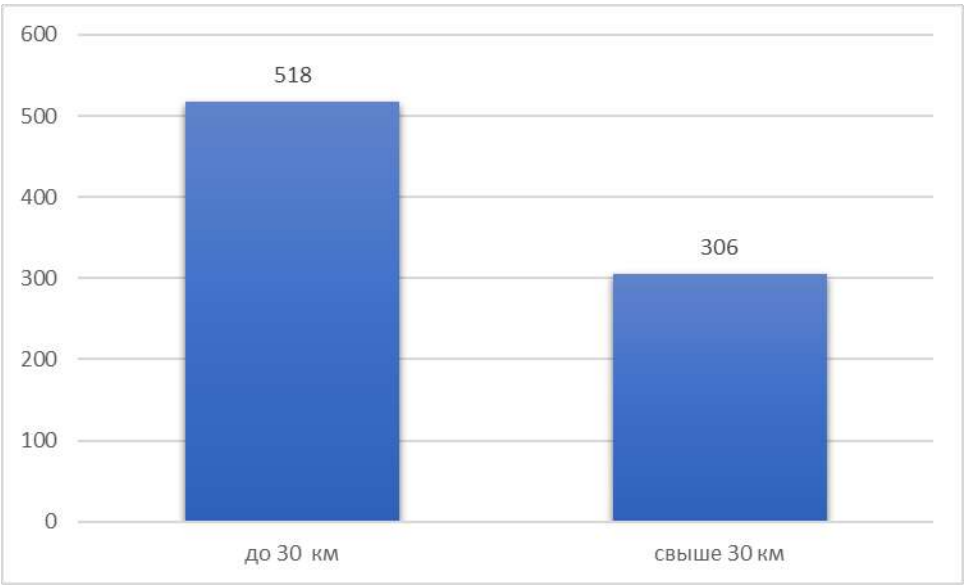


Рисунок 6.2.7 Зависимость цены предложения земельных участков производственно-складского назначения до г.Самара (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м

В Самарской области сроки экспозиции земельных участков производственно-складского назначения очень значительные, колеблются от полугода до двух лет и составляют в среднем 1,5 года.

Информация о предложении. Аренда земельных участков производственно-складского назначения

В открытых источниках информации редко встречаются предложения о сдаче в аренду свободных земельных участков, часто условия аренды сельскохозяйственных участков носят неденежный характер.

Информация о спросе. Продажа и аренда земельных участков производственно-складского назначения

В Волжском районе объявления о спросе на земельные участки встречаются очень редко.

6.3 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К земельным участкам третьей группы - Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд относятся земли под коммерческое назначение.

В общей структуре земельных участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области по данным на 2 квартал 2018 года больше всего предложений в муниципальных районах Самарской области (44%).

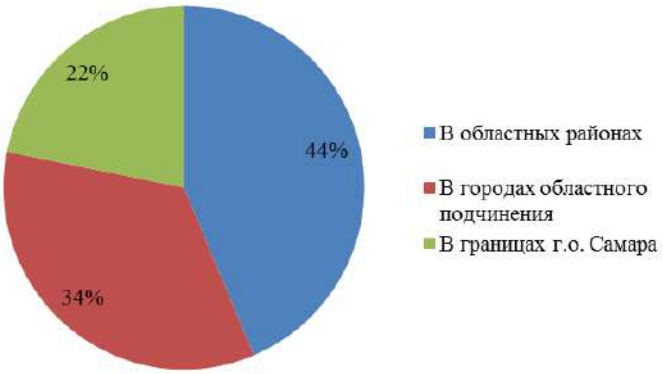


Рисунок 6.3.1 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) в г. Самара и Самарской области, 2 квартал 2018г., % от предложения в сот.

Наибольшее количество участков с назначением под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2018 года предлагается в экономически привлекательном районе Самаркой области - Ставропольском (34%) и в г. Тольятти (30%).

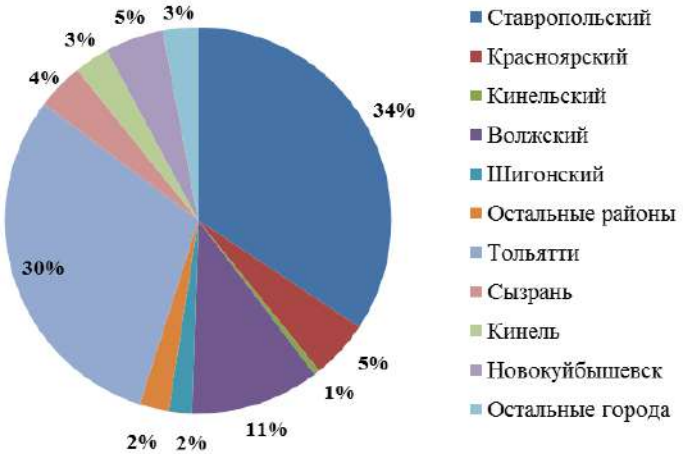


Рисунок 6.3.2 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) Самарской области (без г..Самара), выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2018 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под строительство торгово-офисных объектов в Самарской области (за исключением Самары) в сегменте продажи по состоянию на 2 квартал 2018 года составил около 189,95 га.

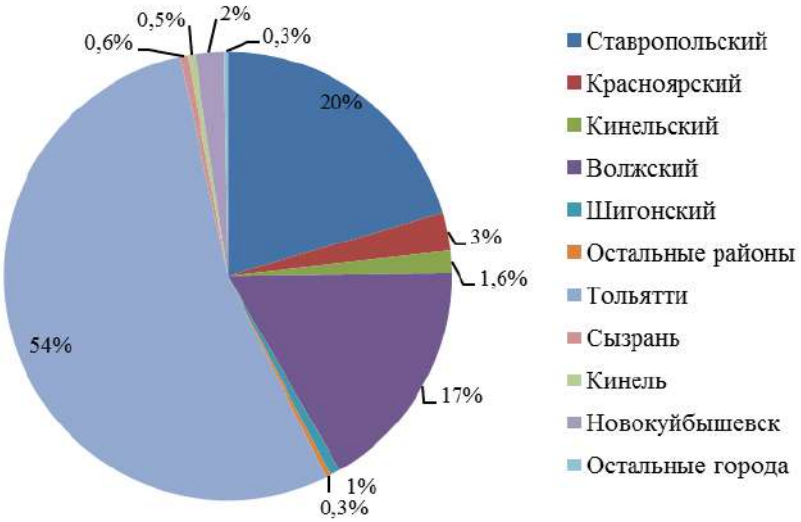


Рисунок 6.3.3 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) Самарской области (без г.Самара), выставленных на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2018 г., % от общей площади в сот.

В среднем по области (за исключением городов областного подчинения) цены предложения на земельные участки под строительство торгово-офисных объектов во 2 квартале 2018 года установились на уровне 775 руб./кв.м, что на 6,2% выше показателя во 2 квартале 2017 года, и на 8,5% выше, чем в 1 квартале 2018 года. Наиболее дорогим районом здесь является Красноярский (в среднем 888 руб./кв.м).

Информация о предложении. Продажа земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов)

Средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) в Волжском районе Самарской области составляет 579 руб./кв.м.

На 2 квартал 2018 года представлено большинство участков от 1 до 5 га – более половины предложений.

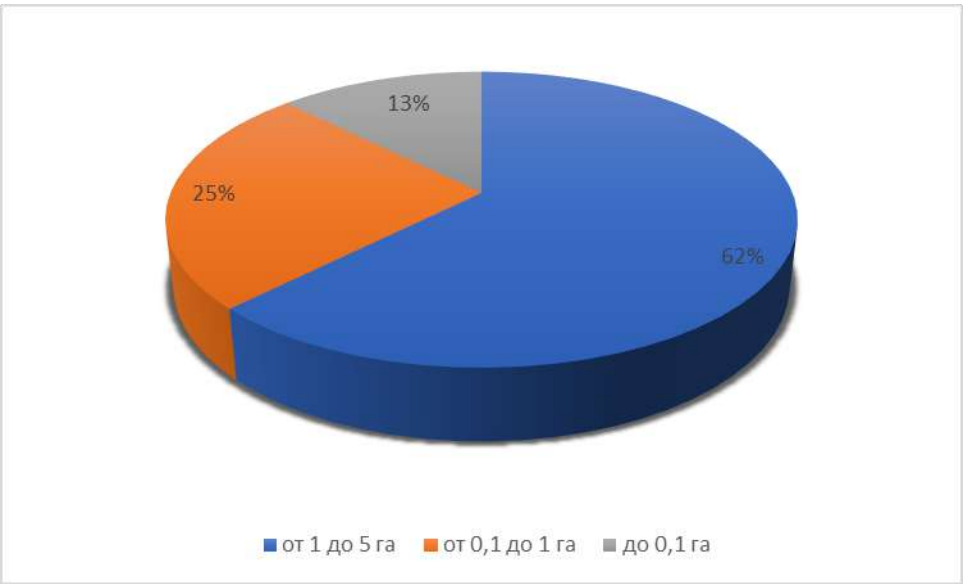


Рисунок 6.2.5 Структура предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) в зависимости от площади, в % от общего количества в шт. (2 квартал 2018 г.)

Цена земельного участка, прежде всего, зависит от площади самого земельного участка. Цена земельных участков больших площадей значительно дешевле цены земельных участков площадью до 0,1 га.

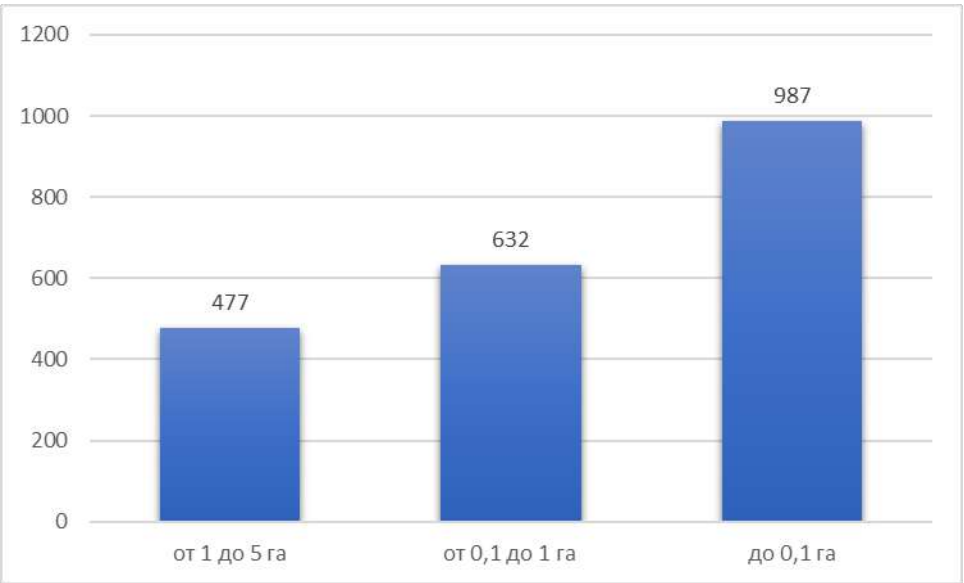


Рисунок 6.2.6 Зависимость цены предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) от площади участка (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м.

Фактор «Расстояние до г.Самара» также оказывает влияние на стоимость земельных участков, земельные участки приближенные к г.Самаре стоят дороже.

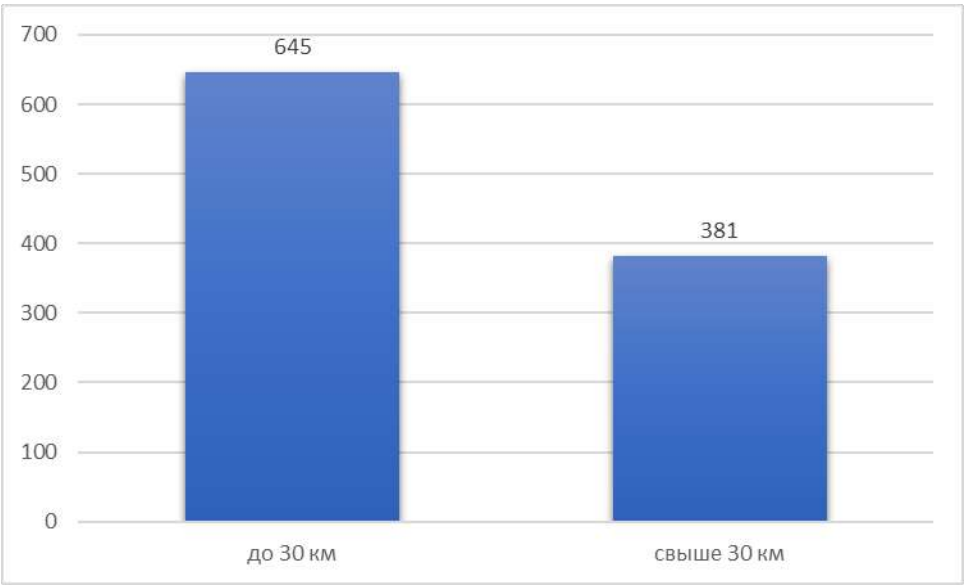


Рисунок 6.2.7 Зависимость цены предложения земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов) до г.Самара (2 квартал 2018 г.), руб./кв.м

В Самарской области сроки экспозиции земельных участков торгово-офисного назначения очень значительные, колеблются от полугода до двух лет и составляют в среднем 1,5 года.

Информация о предложении. Аренда земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов)

В открытых источниках информации редко встречаются предложения о сдаче в аренду свободных земельных участков.

Информация о спросе. Продажа и аренда земельных участков коммерческого назначения (под строительство торгово-офисных объектов)

В Волжском районе объявления о спросе на земельные участки встречаются очень редко.

7 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

7.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Ввиду того, что расчет арендной платы производится в общем по всем участкам сельскохозяйственного назначения Волжского района состав объектов по сельскохозяйственным угодьям неизвестен, поэтому расчет производится для пашни в 100% площади условного участка (см. Раздел 11).

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в рамках доходного подхода для земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственных угодий) может применяться метод капитализации земельной ренты. Применение метода дисконтирования денежных потоков не рассматривается, так как срок использования земли не ограничен.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной арендной платы.

Для целей настоящего исследования в соответствии с методикой, изложенной в разделе 4.1 применена следующая последовательность расчетов условного участка:

1. Определение набора сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах и структуры посевных площадей.
2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.
3. Определение цен реализации сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.
4. Расчет валового дохода с пашни.
5. Расчет издержек (затрат) на производство продукции растениеводства.
6. Расчет прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя.
7. Расчет величины земельной ренты с пашни.
8. Расчет стоимости рыночной арендной платы.

1. Определение набора сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах и структуры посевных площадей

В соответствии с исследованиями, выполненными в разделе 4.1.5, для района принята следующая структура посевных площадей и состав районированных сельскохозяйственных культур.

Таблица 7.1.1 Структура посевных площадей

Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
		Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
Удельный вес культуры в посевах, %	dn	49,15%	19,07%	3,07%	1,78%	21,93%	95,00%	5,00%

2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.

Фактическая урожайность определена на основании статистических данных за 16 лет как средняя величина по культуре (группе культур). По каждой культуре (группе культур) определена нормативная урожайность в центнерах с гектара (ц/г) по почвенной продуктивности. Показатели рассчитаны в Разделе 4.1.6

3. Определение цен реализации сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.

Для определения цен реализации был проведен анализ сложившихся цен сельскохозяйственных товаропроизводителей в Самарской области по каналам реализации, а так же данных по уровню средних цен. Были выведены средние показатели цен реализации по категориям сельскохозяйственных культур (см. Раздел 4.1.8).

4. Расчет валового дохода с пашни.

Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение фактической урожайности сельскохозяйственных культур на сложившиеся цены реализации. Валовой доход определяется как средневзвешенная величина дохода от каждой культуры умноженная на долю культуры в структуре посевных площадей.

Расчет выполнен на 1 га пашни по формуле :

$$ВД_б = \sum_{n=1}^{t} dn \times Уркп \times Цкп \quad ,$$

где: ВДб – базовый валовой доход с единицы площади (базовая оценочная продуктивность 1 га), руб.

dn - удельный вес n-ной культуры в структуре посевных площадей;

Уркп – фактическая урожайность n-ной культуры, ц/га;

Цкп – цена реализации n-ной культуры, руб./ц;

n- номер n-ной культуры; t- количество культур в структуре посевных площадей.

5. Расчет издержек (затрат) на производство продукции.

Определение базовой величины издержек (затрат) на производство сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, материальные издержки (затраты) на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении. Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

Учитывая комплексный характер работ, базовые издержки приняты как относительная величина – процент от базовой продуктивности (валового дохода) с 1 га по каждой из культур.

Норматив затрат определялся на основании данных «Оценки земель и производственного потенциала сельскохозяйственных предприятий Куйбышевской области, г. Куйбышев.: ОАО «ВолгоНИИГипрозем, 1989 г., Книга 2 «Шкалы оценки почв немелиорированной пашни». При этом, сделано допущение, что величина издержек (процент к базовому валовому доходу) учитывает оптимальную технологию возделывания культур в Самарской области.

7. Расчет прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя.

Исходя из определения земельной ренты, рентный доход (чистый рентный доход) равен разнице между валовым доходом и затратами на производство продукции с учетом прибыли предпринимателя.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в землю в расчете на получение рыночной нормы дохода.

Определение прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя наиболее сложный и методически не изученный вопрос.

В разных исследованиях она определяется как доход на вложенный капитал, как награда «за предпринимательские усилия», как плановая прибыль в составе себестоимости продукции, а иногда отождествляется с оплатой услуг управленческого персонала. На наш взгляд, применительно к расчетам рыночной стоимости земли эти трактовки прибыли предпринимателя не корректны. Предприниматель – инвестор, он организует процесс производства, вкладывая средства, следовательно, должен получить доход на капитал, вернуть капитал (через валовую выручку), оправдать риски, которые в сельском хозяйстве очень велики.

Анализ существующих методик показал, что определение прибыли предпринимателя возможно несколькими методами:

- Метод на основании данных рынка;
- Метод экспертных оценок;
- Методом сравнения норм отдачи по инвестициям в альтернативные по уровню риска активы;
- Методом кумулятивного построения на основе учета рисков ведения бизнеса в сельском хозяйстве.

Основным на сегодня является метод расчета прибыли предпринимателя методом кумулятивного построения.

8. Расчет величины земельной ренты с пашни.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на выращивание сельскохозяйственных культур. В общем виде формула расчета ренты выглядит следующим образом.

$$Р_б = ВД_б - З_б ,$$

где : Рб – базовое значение ренты, руб.

В то же время , земельная рента это доход, относимый как товаропроизводителю , так и собственнику с учетом всех рисков каждого. Поэтому , с другой стороны, рента равна прибыли товаропроизводителя плюс прибыль собственника земли. Для вычисления значения ренты для объекта оценки необходимо использовать показатели по объекту оценки.

Расчет итогового значения ренты.

Итоговое значение ренты с объекта оценки – совокупную ренту , можно определить по формуле:

$$Р_{оо} = ВД_{оо} - З_{оо} = Р_{ПП} + Р_С \quad ,$$

где : Роо –совокупная рента – чистого дохода для объекта оценки, руб.

Рпп – прибыль предпринимателя (часть земельной ренты, отходящей при распределении предпринимателю-товаропроизводителю), руб

Рс – прибыль собственника или часть земельной ренты, отходящая при распределении собственнику, руб.;

Тогда Рента, относимая собственнику в виде арендных платежей равна :

$$Рс = Роо - Р_{ПП} = ВДоо - (Зоо + ПП2) ,$$

или

$$Рс = Роо \text{ при } ПП2 = 0$$

Таким образом, рента равна арендной плате если собственник и товаропроизводитель одно и то же лицо, и не равна арендной плате, если она подлежит распределению между землепользователем, обеспечивающим получение дохода и собственником земли, в этом случае стоимость права аренды для сельскохозяйственных угодий определяется как часть чистого дохода, полученного с объекта оценки. Другая часть остается в руках предпринимателя-товаропроизводителя и равна доходу на инвестиции и доходу-компенсации за риск ведения производства.

Таблица 7.1.2

РАСЧЕТ ВАЛОВОГО ДОХОДА (ОЦЕНОЧНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ 1 ГА) , ВДб

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
1	Урожайность фактическая (в среднем за 17 лет) с 1 га , ц	Урк	14,17	9,95	124,52	202,67	13,15	-	
2	Удельный вес культуры в посевах, %	dn	49,15%	19,07%	3,07%	1,78%	21,93%	95,00%	5%
3	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	832,9	2130,1	752,8	2041,5	721,76	-	
4	Валовый доход базовый с 1 га, руб.	ВДб	5 800,8	4 042,7	2 875,9	7 372,7	2 081,0	**22 173,2**	

Таблица 7.1.3

РАСЧЕТ ИЗДЕРЖЕК (ЗАТРАТ) НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ, Зоо

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
5	***Расчет базового значения затрат***								
5.1.	Урожайность фактическая (в среднем за 17 лет) с 1 га , ц	Урк	14,17	9,95	124,52	202,67	13,15	-	0
5.2.	Удельный вес культуры в посевах,%	d	49,15%	19,07%	3,07%	1,78%	21,93%	95,00%	5,00%
5.3.	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	832,9	2130,1	752,8	2041,5	721,76	-	
5.4.	Валовый доход нормативный с 1 га, руб.	ВДнорм	5 800,8	4 042,7	2 875,9	7 372,7	2 081,0	**22 173,2**	0
5.5.	Доля затрат нормативная на заданную (нормативную) урожайность,%	Дзнорм	50,00%	45,90%	75,25%	72,31%	42,40%	59,72%	
5.6.	Затраты нормативные на 1 га, руб.	Знорм	2 900,4	1 855,6	2 164,1	5 331,2	882,3	**13 133,7**	0,0
5.12.	Затраты базовые на 1 га, руб.	Зб						**13 133,7**	

Таблица 7.1.4

7	***Расчет Прибыли предпринимателя***			
7.1.	Продолжительность процесса производства и реализации сельскохозяйственной продукции, лет.	n	1,25	Раздел 4.1.11
7.2.	Норма отдачи на вложенный капитал	у	0,315	Принята равной средней рентабельности сельского хозяйства Самарской области 31,5% (см. Раздел 3)
7.3.	Доля авансового платежа к общей сумме затрат на возделывания культур, %	Са	0,55	На основании типичных технологических карт возделывания культур
7.4.	Прибыль предпринимателя на вложенные инвестиции, %	ПП1	**36,44**	Раздел 4.1.11
7.5.	Риск на агроклиматические условия ,%	ґагро	5,91	Раздел 4.1.7
7.6.	Риск на инвестиции в производство, %	ґинв	8,75	Раздел 4.1.7
7.7.	Прибыль предпринимателя за ведение сельскохозяйственного производства, руб.	ПП2	**8 036,7**	Раздел 4.1.11

8	***Расчет ренты с пашни***			
8.1.	Рента, относимая сельскохозяйственному товаропроизводителю, руб.	Рпп	8 036,7	строка 7.7.
8.2.	Рента, относимая собственнику, руб.	Рс	1 002,7	Раздел 4.1.11
8.3.	Рента с пашни (совокупная), руб.	Роо	**9 039,5**	строка 8.3 = строка 8.1. + строка 8.2.

Итоги расчетов показывают, что при заданном уровне средней рентабельности растениеводства на долю муниципального образования приходится около 10-11% чистого дохода с земель сельскохозяйственного назначения под возделывание сельскохозяйственных культур (пашни). Тогда как 90% дохода остается у предпринимателя. Данное распределение является справедливым и соответствует общим положениям рентной теории, в соответствии с которой на долю собственника-рантье может приходиться до 25% дохода товаропроизводителя в сельском хозяйстве.

Таким образом, величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др в Волжском районе Самарской области составляет 1002,7 руб/га в год или 0,10027 руб./кв.м в год.

7.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ

В результате анализа рынка было выявлено, что рыночных данных по аренде земельных участков под сельскохозяйственными объектами недостаточно для расчетов методом капитализации земельной ренты или методом распределения. Предложения по аренде земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственными объектами отсутствуют. Поэтому расчет арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами произведен с помощью коэффициента от величины арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Для расчета принято допущение, что стоимость земельных участков и арендная плата за земельные участки имеют одинаковые соотношения.

Порядок расчетов:

1. Определение величины арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области

2. Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области

3. Определение стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области

4. Расчет коэффициента отношения стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области к стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области

5. Расчет величины арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области.

Таблица 7.2.1 Определение средней стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Ближайший населенный пункт	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
1	Земельный участок	п.Черноречье	Волжский	Черноречье	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	6300000	5249800	0,83	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г. [1]	сергей 8 937 237-39-00	20.03.2018
2	Земельный участок	с.Власть труда	Волжский	Власть Труда	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	215000	650000	3,02	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	татьяна 8 937 189-62-09	28.04.2018
3	Земельный участок	с.Лопатино	Волжский	Лопатино	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	406700	1500000	3,69	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	лаврищева оксана валерьевна 7 902 374-38-38	04.07.2018
4	Земельный участок	п.Самарский АОЗТ "Октябрьский"	Волжский	Сухая Вязовка	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	500000	2500000	5,00	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89171125115	22.07.2018
5	Земельный участок	п.Черновский	Волжский	Черновский	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	108000	600000	5,56	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	константин 8 987 940-23-39	23.05.2018
6	Земельный участок	п.Черновский	Волжский	черновский	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	54000	329999	6,11	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	константин 8 987 940-23-39	18.04.2018
7	Земельный участок	с. Черноречье	Волжский	с. Черноречье	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	50000	390000	7,80	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89277655021	30.08.2018
8	Земельный участок	с.Дубовый умет	Волжский	Дубовый Умет	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	224000	2000000	8,93	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	юлия 8 927 709-55-18	10.03.2018

[1] ООО «НКЦ» использует базу данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН" на основании договора №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Ближайший населенный пункт	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
9	Земельный участок	массив МСПП "Первомайский"	Волжский	Калинка	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	95000	850003	8,95	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	сергей 8 927 749-37-61	04.06.2018
10	Земельный участок	МСПП совхоз 50 лет СССР	Волжский	село Лопатино	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	61000	870000	14,26	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89277971040	13.08.2018
11	Земельный участок	с.Курумоч	Волжский	курумоч	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	56000	8000000	14,29	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	роман 7 937 188-46-99	12.07.2018
12	Земельный участок	п. Усинский	Волжский	п. Усинский	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	32000	600000	18,75	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89171410947	07.08.2018
13	Земельный участок	с.Рождествено	Волжский	Рождествено	земли сельскохозяйственного назначения	для с/х производства	371000	10000000	26,95	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89371871213	03.08.2018
	Среднее значение стоимости								**9,55**			

Таблица 7.2.2 Определение стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области (застроенных или предназначенных под здания и сооружения)

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
1	Земельный участок	с.Николаевка	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	81600	7999999	98	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г. [1]	8 927 902-52-02	23.03.2018
2	Земельный участок	п.Курумоч	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	39000	3900000	100	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ан актив елена григорьевна 8 927 688-48-23	20.12.2017
3	Земельный участок	с.Чернореч ье	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	51000	12499998	245	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	андрей 7 927 605-65-22	17.07.2018
4	Земельный участок	п.Курумоч	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	75000	19699755	263	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	вип компания 88462336925	21.11.2017
5	Земельный участок	с.Лопатино	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	12000	3800000	317	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	елена 7 917 164-32-11	02.07.2018
6	Земельный участок	пгт Смышляевка	Волжский	земли промышленности	производственно-складское	56000	19600000	350	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	николай 8 987 944-88-76	23.06.2017
7	Земельный участок	п.Власть Труда	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	48000	17280000	360	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89887700060	08.09.2018
8	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	14000	6300000	450	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	александр 8 939 701-61-41	27.04.2018
9	Земельный участок	с.Лопатино	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	13000	5500000	423	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	федор 8 987 945-52-88	27.03.2018
10	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	7300	3600000	493	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	семенова ольга владимировна 7 927 705-44-28	06.07.2018

[1] ООО «НКЦ» использует базу данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН" на основании договора №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г.

11	Земельный участок	п.Курумоч	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	48000	24000000	500	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	нина 7 988 770-00-60	12.01.2018
12	Земельный участок	1км от трассы	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	16500	8580000	520	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ольга 8 937 185-88-44	17.07.2017
13	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	10000	5500000	550	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	агентство гектар андрей 79272605654	21.06.2018
14	Земельный участок	с.Лопатино	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	10100	5700000	564	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	89053001535	08.09.2018
15	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	10066	6000000	596	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	Бизнес-Гарант +7 846 233-66-61	
16	Земельный участок	с.Преображенка	Волжский	земли промышленности	производственно-складское	21000	12600000	600	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	сергей 7 927 705-60-68	17.07.2018
17	Земельный участок	с.Преображенка	Волжский	земли промышленности	производственно-складское	7000	4200000	600	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	сергей 8 927 705-60-68	11.04.2018
18	Земельный участок	с.Черноречье	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	5000	3000000	600	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	анна 8 939 753-57-24	27.03.2018
19	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	10000	6000000	600	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	агентство 79272605654	03.03.2017
20	Земельный участок	пгт Стройкерамика	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	70000	4700000	671	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ан византия, арсентьев дмитрий владимирович 79033023837	22.06.2018
21	Земельный участок	п.Спутник	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	10000	7800000	780	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ооо новый арбат 8 929 711-71-79	17.07.2017
22	Земельный участок	п.Яицкое	Волжский	земли населённых пунктов	производственно-складское	28000	22000000	786	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	н.а. 7 927 714-94-77	21.01.2018
23	Среднее значение по землям под производственно-складское использование							476	Среднее значение п.1-22		

24	Коэффициент перехода от земель под производственно-складское использование к землям под сельскохозяйственными объектами	0,52	Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2017, с.265 (1/1,93)
25	**Среднее значение стоимости по землям под сельскохозяйственными объектами**	**247**	п.23*п.24

Таблица 7.2.3 Определение величины арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Среднее значение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	9,55	Таблица 7.2.1
2	Среднее значение стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	247	Таблица 7.2.2
3	Коэффициента отношения стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области к стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области	25,86	п.2/п.1
4	Величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	0,10027	Раздел 7.1
5	**Величина арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м**	**2,59**	**п.4*п.3**

Таким образом, величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области составляет 2,59 руб./кв.м в год.

7.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НУЖД

В результате анализа рынка было выявлено, что рыночных данных по аренде земельных участков категории сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для несельскохозяйственных нужд (в качестве несельскохозяйственных нужд приняты коммерческие земельные участки) недостаточно для расчетов методом капитализации земельной ренты или методом распределения. Предложения по аренде земельных участков категории сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для несельскохозяйственных нужд отсутствуют. Поэтому расчет арендной платы за земельные участки для несельскохозяйственных нужд произведен с помощью коэффициента перехода от величины арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Для расчета принято допущение, что стоимость земельных участков и арендная плата за земельные участки имеют одинаковые соотношения.

Порядок расчетов:

1. Определение величины арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области;
2. Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области;
3. Определение стоимости земельных участков для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области;
4. Расчет коэффициента отношения стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области к стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области;
5. Расчет величины арендной платы за земельные участки для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области.

Таблица 7.3.1 Определение стоимости земельных участков для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
1	Земельный участок	Волжский	Самарский	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	41500	6225000	150	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г. [1]	78463744700	02.03.2017
2	Земельный участок	Волжский	Лопатино	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	38050	7000001	184	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ан камертон группа компаний ооо пгр щелоков алексе 78462440424	21.01.2018
3	Земельный участок	Волжский	Курумоч, трасса м5/первая линия	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	80000	17500000	219	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	частный риелтор екатерина 79170332200	18.12.2017
4	Земельный участок	Волжский	Смышляевка	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	61342	17000003	277	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	собственник светлана 79276940198	21.04.2018
5	Земельный участок	Волжский	Курумоч	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	26000	9500000	365	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	анкамертон группа компаний ооощелоков алексей 78462440424	28.04.2017
6	Земельный участок	Волжский	Рамушки	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	15000	5700000	380	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	евгений 8 987 435-85-85	19.03.2018
7	Земельный участок	Волжский	Черноречье	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	12000	4700000	392	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	александр 7 927 015-69-63	11.01.2018

[1] ООО «НКЦ» использует базу данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН" на основании договора №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
8	Земельный участок	Волжский	Просвет, ул./дорожная	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	3100	1700000	548	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	николай 8 987 944-88-76	05.04.2018
9	Земельный участок	Волжский	Курумоч, трасса м-5	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	5000	2900000	580	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	собственник александр 79277076589	21.05.2018
10	Земельный участок	Волжский	Придорожный	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	25000	15000000	600	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	формула недвижимости 88462336427	28.07.2017
11	Земельный участок	Волжский	Николаевка, свх. черновский/ южно-обводное	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	5000	3100000	620	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	собственник александр 79277076589	13.11.2017
12	Земельный участок	Волжский	Спутник	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	10000	7800000	780	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	8 987 438-48-98	19.04.2017
13	Земельный участок	Волжский	Смышляевка	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	15700	15200001	968	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	ан визиткрайнец наталья александровна 79272070170	21.10.2017
14	Земельный участок	Волжский	Подстепновка	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	513	500000	975	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г. [1]	частный риелтор ренат 79276147013	18.12.2017
15	Земельный участок	Волжский	Лопатино, школьная/ул.	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	800	800000	1000	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	хоз 7 927 774-17-14	15.07.2018

[1] ООО «НКЦ» использует базу данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН" на основании договора №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Район	Категория земель	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник	Контакт	Актуальность информации
16	Земельный участок	Волжский	Самарский, трудовая, 1-14	земли населенных пунктов	коммерческое (торгово-офисное)	13000	16000000	1231	База данных "АДОН"". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.	7 927 895-71-29	23.03.2018
23	**Среднее значение по землям для несельскохозяйственных нужд**							**579**	**Среднее значение п.1-16**		

Таблица 7.2.3 Определение величины арендной платы за земельные участки под сельскохозяйственными объектами

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Среднее значение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	9,55	Таблица 7.2.1
2	Среднее значение стоимости земельных участков для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	579	Таблица 7.3.1
3	Коэффициента отношения стоимости земельных участков под сельскохозяйственными объектами в Волжском районе Самарской области к стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области	60,63	п.2/п.1
4	Величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м	0,10027	Раздел 7.1
5	**Величина арендной платы за земельные участки для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области, руб./кв.м**	**6,08**	**п.4*п.3**

Таким образом, величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд в Волжском районе Самарской области составляет 6,08 руб./кв.м в год.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (КВ)

В разделе 7 исследования определена величина арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области по видам разрешенного использования:

- Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др. – 0,10027 руб./кв.м/год
- Земельные участки под сельскохозяйственными объектами – 2,59 руб./кв.м/год;
- Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд – 6,08 руб./кв.м/год.

В Самарской области вопросы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируются Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г №308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области». Постановлением определен Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

Размер арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством, рассчитывается по формуле:

$$А_п = С_{кад} \text{ x } К_в \text{ x } К_и,$$

где $А_п$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

$С_{кад}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года. В случае, если сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости позднее 1 января расчетного года, значение коэффициента на расчетный год определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующего виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка;

$К_в$ - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением.

В случае если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, значение коэффициента вида использования земельного участка устанавливается по наибольшему значению.

При отсутствии утвержденных в установленном порядке коэффициентов видов использования земельных участков арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

$К_и$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год.

Коэффициент вида использования земельного участка рассчитывается по формуле: Кв = А / (Скад * Ки).

Таблица 8.1

№ п/п	Наименование	Обозначение в формуле	Комментарии
1	Размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год	А	Определен в разделах 7.1, 7.2, 7.3 Отчета
2	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года в рублях за один квадратный метр земли	Скад	Определена Постановлением Правительства Самарской области от 26.12.2012 г. № 814 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Самарской области», среднее значение по видам использования
3	Коэффициент инфляции расчетного года	Ки	Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год; коэффициент инфляции на 2018 год равен - 1,06*1,055*1,05*1,055**1,064*1,045*1,043 = 1,44.
4	Коэффициент вида использования земельного участка	Кв	Рассчитывается по формуле А / (Скад * Ки)

Таблица 8.2

№ п/п	Виды разрешенного использования	Размер арендной платы за единицу площади земельных участков, руб./кв.м/год (А)	Кадастровая стоимость, руб./кв.м (Скад)[7]	Коэффициент инфляции расчетного года (Ки)	**Коэффициент вида использования земельного участка (Кв)**
1	Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др.	0,10027	1,67	1,44	**0,042**
2	Земельные участки под сельскохозяйственными объектами	2,59	12,15	1,44	**0,148**
3	Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд	6,08	0,913	1,44	**4,625**

[7] См. раздел 5.2

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ПРОЦЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Расчет процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения связан с понятием прибыли предпринимателя. Под термином «прибыль предпринимателя» понимается прибыль на весь инвестированный капитал, который привлекается для реализации строительного проекта, или прибыль проекта девелопмента.

Предприниматель-девелопер обеспечивает за счет собственных или собственных и заемных средств финансирование и сопровождение всех этапов создания объекта недвижимости – от приобретения земли до регистрации готового объекта недвижимости.

При этом для разработки проекта, строительства, инженерного обеспечения предприниматель девелопер привлекает на договорной основе самые разные подрядные организации. Управляет проектом создания объекта недвижимости он сам или нанимает для этого профессионального строителя (генерального подрядчика, управляющего), опять же на договорной основе, оплачивая по согласованной смете все расходы последнего и его прибыль. Финансируя все этапы создания объекта недвижимости, предприниматель рассчитывает вернуть вложенные средства в полном объеме и получить прибыль, адекватную рискам такого финансирования, или доход на капитал, вложенный в создание объекта недвижимости, при продаже объекта недвижимости целиком, по частям или сдавая его в аренду.

В случае, когда земельный участок не принадлежит девелоперу на праве собственности, часть полученной прибыли предпринимателя он должен возместить собственнику земельного участка.

В общем виде, стоимость единого объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка (Сзу), затрат на строительство объекта капитального строительства (Зс) и прибыли предпринимателя (ПП), которая в свою очередь складывается из прибыли предпринимателя собственника земельного участка (ППзу) и прибыли предпринимателя собственника улучшений (ППул).

Прибыль предпринимателя, полученная от инвестиционного проекта распределяется пропорционально доли вклада стоимости земельного участка и затрат на строительство между собственниками ресурсов. Для целей расчетов приняты минимальные значения прибыли предпринимателя, плотности застройки и доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, т.к. собственник земельного участка вносит пассивный вклад в реализацию инвестиционного проекта.

Величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленных для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции равна прибыли предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год.

Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год рассчитывается по формуле:

ППзу/кв.м/год = (Зс * ПП,% * Доля зу * Плотность застройки) / Сс, где

ППзу/кв.м/год - Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год;

Зс - Стоимость строительства объектов сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м;

ПП, % - Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, %;

Доля зу - Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для объектов сельскохозяйственного назначения;

Плотность застройки - Плотность застройки для объектов сельскохозяйственного назначения;

Сс - Средний срок строительства сельскохозяйственных объектов, лет.

Ввиду того, что необходимо рассчитать процент для исчисления арендной платы для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, то для расчетов были использованы данные по типичным сельскохозяйственным объектам – зерноскладам и зернохранилищам.

Таблица 9.1 Расчет среднего срока строительства сельскохозяйственных объектов (Сс)

Наименование	Вместимость, т:	Срок строительства, месяцев
Механизированное зернохранилище	1000	5
Механизированное зернохранилище	2000	6
Механизированное зернохранилище	3000	8
Семено-хранилище напольного типа	1000	8
Семено-хранилище напольного типа	2500	11
Семено-хранилище силосного типа	2500	10
Семено-хранилище силосного типа	10000	19
Среднее значение, мес.		**10**
Среднее значение, лет (количество месяцев / 12)		**0,83**

Источник: СНиП 1.04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, Часть 2, раздел Б. Сельскохозяйственное и водохозяйственное строительство

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных (указанная методика предусмотрена абз. "е" п. 24 ФСО № 7 «Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (абз. "ж" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства включает прямые и косвенные строительные затраты.

В зависимости от цели и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) объекта аналога.

Стоимость сравнительной единицы аналогов требует корректировки на выявленные различия между ними и оцениваемыми объектами (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичных объектов, а близких аналогов, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объектов является стоимостью замещения.

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Сборники укрупненных показателей стоимости строительства (имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры») и ежеквартальные издания «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией «КО-ИНВЕСТ», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства использовалась следующая формула:

Сн = Се.с. xKlxK2,

где Сн – затраты на создание объекта капитального строительства.

Се.с. – стоимость 1 единицы сравнения (укрупненный показатель стоимости строительства) объекта аналога на базовую дату.

Расчет показателя произведен по Сборнику укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемого компанией «КО-ИНВЕСТ»: Здания и сооружения Агропромышленного комплекса. 2014.

К1 – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой оценки

К2 – Коэффициент, учитывающий НДС. Коэффициент К4 равен 1,18.

Результаты расчета затрат на создание объектов капитального строительства на дату 01.01.2018 года приведены в следующей таблице:

Таблица 9.2 Расчет затрат на строительство (Зс)

№ п/п	Код строки	Страница	Стоимость 1 единицы сравнения объекта - аналога на дату выхода сборника, Се.с.	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Класс качества	Ед. изм.	К1-1	К1-2	К1	К2	Сн, руб.
								Коэффициент перехода с 01.01.2014 по 01.01.2016[8]	Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018[9]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 = п.10*п.9	12	13 = п.4*п.11*п.12
1	А3.03.010.0043	189	3 125,00	Зернохранилища	КС-4	эконом	1 куб.м.	0,824	0,849	0,6996	1,18	2580
2	А3.03.010.0044	190	3 032,00	Зернохранилища механизированные	КС-2	эконом	1 куб.м.	0,701	0,789	0,5531	1,18	1979
3	А3.03.010.0045	190	2 807,00	Зернохранилища	КС-6	стандарт	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2432
4	А3.03.010.0028	186	4 013,00	Зерносклады	КС-1	эконом	1 куб.м.	0,823	0,864	0,7111	1,18	3367
5	А3.03.010.0046	190	2 588,00	Зернохранилища	КС-6	стандарт	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2242
6	А3.03.010.0047	190	2 907,00	Зернохранилища	КС-6	стандарт	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2519
7	А3.03.010.0048	191	2 723,00	Зернохранилища	КС-6	стандарт	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2359
8	А3.03.010.0033	187	3 143,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2723
9	А3.03.010.0035	188	3 196,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2769
10	А3.03.010.0034	188	3 404,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2949
11	А3.03.010.0049	191	3 330,00	Зернохранилища	КС-6	стандарт	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	2885
12	А3.03.010.0029	186	5 081,00	Зерносклады	КС-3	эконом	1 куб.м.	1,095	1,094	1,1979	1,18	7182
13	А3.03.010.0051	191	7 022,00	Зернохранилища	КС-7	стандарт	1 куб.м.	0,824	0,876	0,7218	1,18	5981
14	А3.03.010.0031	187	4 689,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	4063
15	А3.03.010.0051	191	7 022,00	Зернохранилища	КС-7	стандарт	1 куб.м.	0,824	0,876	0,7218	1,18	5981
16	А3.03.010.0036	188	5 169,00	Зерносклады	КС-7	эконом	1 куб.м.	0,824	0,876	0,7218	1,18	4403
17	А3.03.010.0037	188	3 603,00	Зерносклады	КС-7	эконом	1 куб.м.	0,824	0,876	0,7218	1,18	3069
18	А3.03.010.0030	187	4 353,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	3772

[8] Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 94, январь 2016 г.

[9] Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102, январь 2018 г.

№ п/п	Код строки	Страница	Стоимость 1 единицы сравнения объекта - аналога на дату выхода сборника, Се.с.	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Класс качества	Ед. изм.	К1-1	К1-2	К1	К2	Сн, руб.
								Коэффициент перехода с 01.01.2014 по 01.01.2016[8]	Коэффициент перехода с 01.01.2016 по 01.01.2018[9]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 = п.10*п.9	12	13 = п.4*п.11*п.12
19	А3.03.010.0032	187	4 403,00	Зерносклады	КС-6	эконом	1 куб.м.	0,815	0,901	0,7343	1,18	3815
20	А3.03.010.0050	191	3 088,00	Зернохранилища	КС-7	стандарт	1 куб.м.	0,824	0,876	0,7218	1,18	2630
Среднее значение затрат на строительство, руб./куб.м												**3 485**
Среднее значение высоты зерноскладов, м[10]												3,25
Среднее значение затрат на строительство, руб./кв.м (Среднее значение затрат на строительство, руб./куб.м ***** Среднее значение высоты зерноскладов, м)												**11 326**

[10] https://zernokorm.biz/klassifikaciya-i-tipy-zernoxranilishh

Таблица 9.3 Расчет величины арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленных для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
1	Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для объектов сельскохозяйственного назначения (Доля зу)	0,16	Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2017, с.223 – минимальное значение из расширенного интервала
2	Плотность застройки для объектов сельскохозяйственного назначения (Плотность застройки)	0,19	Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2017, с.242 – минимальное значение из расширенного интервала
3	Средний срок строительства сельскохозяйственных объектов, лет (Сс)	0,83	См. Таблица 9.3.1
4	Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, % (ПП, %)	8,2%	Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2017, с.96 – минимальное значение из расширенного интервала
5	Стоимость строительства объектов сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м (Зс)	11 326	См. Таблица 9.3.2
6	Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м для единого объекта недвижимости	929	п.5 * п.4
7	Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м, относящаяся к земельному участку/за период строительства	28,24	п.6 * п.1 * п.2
8	Прибыль предпринимателя при строительстве объектов сельскохозяйственного назначения, относящаяся к земельному участку руб./кв.м в год	34,02	п.7 / п.3
9	**Величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленных для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, руб./кв.м/год (Ап)**	**34,02**	**п.8**

Размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства.

Ап = Скад х %, где

где Ап - размер арендной платы за земельный участок в год;

Скад - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года;

% - Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении видов строительства.

Таким образом, величина Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении вида строительства - предоставленных для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (см. раздел 5.2., вид использования 2) - рассчитывается по формуле:

% = Ап / Скад = 34,02 / 12,15 = 280%.

10 ВЫВОДЫ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ОБОСНОВАНИЮ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (КВ)

В разделе 7 отчета определена величина арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области по видам разрешенного использования:

- Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др. – 0,10027 руб./кв.м/год
- Земельные участки под сельскохозяйственными объектами – 2,59 руб./кв.м/год;
- Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд – 6,08 руб./кв.м/год.

В разделе 8 отчета произведен расчет коэффициентов вида использования земельного участка по видам разрешенного использования, в разделе 9 определена величина Процента от кадастровой стоимости земельных участков в отношении вида строительства - предоставленных для строительства зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Итоговые выводы по величине коэффициентов вида использования земельного участка и процента от кадастровой стоимости земельных участков в отношении вида строительства приведены в таблице 9.1.

Таблица 9.1

№ п/п	Виды разрешенного использования	**Коэффициент вида использования земельного участка (Кв)**	**Процент от кадастровой стоимости земельных участков в отношении вида строительства**
1	Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др.	**0,042**	**-**
2	Земельные участки под сельскохозяйственными объектами	**0,148**	**-**
3	Земельные участки для иных несельскохозяйственных нужд	**4,625**	**-**
4	Строительство зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	**-**	**280%**

11 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТАХ

1. С учетом комплексного характера выполняемых работ и отсутствия конкретного объекта исследования, не возможно определить для каждого арендуемого участка размер арендной платы, так как не известны его конкретные характеристики, такие как состав по угодьям, состав по почвам, индекс технологичности почв и эквивалентное расстояние, то есть невозможно определить экономические и агроклиматические характеристики каждого из арендуемых участков. В связи с этим, для удобства восприятия будет произведен расчет стоимости **единицы площади (1 га) условного участка сельскохозяйственного назначения на территории муниципального района Волжский Самарской области**. Условный участок по угодьям состоит на 100% из пашни, имеет средний по району балл бонитета почв и прочие характеристики земель сельскохозяйственного использования, используется в отрасли растениеводства для производства традиционных сельскохозяйственных культур, дающих среднегодовую урожайность с учетом среднегодовой структуры посевов в севообороте.
2. Для расчета использованы показатели сельскохозяйственного производства за последний год 2016, что соответствует официальным статистическим исследованиям, и объясняется тем, что урожай 2016 года реализовывался в 2017 году, следовательно, показатели отрасли растениеводство актуальны на 01.01.2018 года (за 2017 год). Более поздние статистические исследования в годовом исчислении по всему кругу хозяйств, муниципальных районов, культур отсутствуют.
3. Расчеты средних цен производятся на основании данных рынка земельных участков Самарской области за период с 01.01.2017 по 01.10.2018 годов, что соответствует уровню цен по состоянию на 01.01.2018 года с учетом сроков экспозиции земельных участков на рынке. Кадастровая стоимость обретена по состоянию на 2011 год. Для обеспечения сопоставимости расчетов использованы показатели инфляции на уровне применяемых КИ в муниципальном районе Волжский Самарской области.
4. В связи с тем, что не удалось найти достаточное количество рыночной информации по аренде земельных участков под сельскохозяйственные объектов производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, расположенные на сельскохозяйственных землях, для расчета применен коэффициент перехода по рыночным ценам земельных участков соответствующего назначения от земель сельскохозяйственного использования и земель под производственные цели.
5. В связи с тем, что не удалось найти достаточное количество рыночной информации по аренде земельных участков под коммерческие объекты, расположенные на сельскохозяйственных землях, для расчета применен коэффициент перехода по рыночным ценам земельных участков соответствующего назначения. При этом под земельными участками для несельскохозяйственных нужд приняты земельные участки под АЗС, гостиницами, кемпингами и прочими объектами придорожного сервиса, а также под водными объектами коммерческом в использовании.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ И АКТУАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ОТЧЕТЕ

ТАО
территориальное агентство оценки

443080, г. Самара, ул. Революционная, 70,
Литер 1, левое крыло, 3 этаж
тел.: 8 (846) 270-72-50, 276-68-61
info@taosamara.ru www.tao-samara.ru

ИНН 631 604 1526 КПП 631601001 БИК 043601607 ОГРН 1026301168979 К/С 301 018 102 000 000 006 07 Р/С 407 028 104 543 901 013 83 Поволжский Банк СБ РФ

18.01.2018 № 31/1
На №

Предоставление рыночной информации

Генеральному директору ООО «Независимый кадастровый центр» Н.В. Рыбаковой

Уважаемая Надежда Валериевна!

В соответствии с договором №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г. предоставляем Вам информацию о рыночных ценах предложений по объектам недвижимости. База данных ООО «Территориальное агентство оценки» (свидетельство об официальной регистрации базы данных №2006620270) содержит сведения о данных продаваемых объектов недвижимости начиная с 21.06.2006г.

Рыночная информация предоставляется в формате базы данных «АДОН» в электронном виде по состоянию на 18.01.2018г.

Приложение: Копия свидетельства об официальной регистрации базы данных №2006620270 на 1 листе.

Вх № 3 от 18.01.2018г.

Директор **Володина Т.С.**

Исп. Саушкина Светлана тел./факс (846) 270-72-50

ООО «НКЦ» использует базу данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН" на основании договора №09/01-17/А/1 от 09.01.2017г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об официальной регистрации базы данных

№ 2006620270

База данных продаваемых объектов недвижимости

Правообладатель(ли): ***Общество с ограниченной ответственностью Интер-Стандарт (RU), Общество с ограниченной ответственностью «Территориальное агентство оценки» (RU)***

Автор(ы): ***Бобин Андрей Александрович, Кирдяшкина Александра Викторовна, Кривозубов Сергей Павлович, Лобанов Валентин Петрович (RU)***

Заявка № **2006620207**

Дата поступления **22 июня 2006 г.**

Зарегистрировано в Реестре баз данных

21 августа 2006 г.

Руководитель Федеральной службы по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам

Б.П. Симонов

Копии источников рыночной информации, о ценах объектов аналогов продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства, представленных в Базе данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.

Параметры запроса

Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Черноречье	черноречье	сергей	8 937 237-39-00	земля	земельный участок 6300000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продается участок 6300000 кв.м. сельхозназначения. по части участка проходят трубопроводы. на все интересующие вопросы отвечу по телефону. сот., волжский р-н, черноречье, сергей , 8 937 237-39-00	5249800	1	20.03.2018
☑	Власть Труда	власть труда	татьяна	8 937 189-62-09	земля	земельный участок 215000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , земельный участок сельхозназначения, в общей долевой собственности,17 долей , напротив село курумоч, вдоль трассы, на стороне поселка власть труда. отличная транспортная развязка. рядом коммуникации. цена одной доли 650 000руб . возможен торг на месте. сот., волжский р-н, власть труда, татьяна , 8 937 189-62-09	650000	3	28.04.2018
☑	Лопатино	лопатино	контактное лицо лаврищева оксана валерьевна	7 902 374-38-38	земля	земельный участок 406700 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , успей купить ликвидный участок площадью 41 га рядом с городом на самых выгодных условиях 20 минут до самары. назначение участка сельско-хозяйственное, но в округе интенсивно ведтся и жилая застройка хорошие перспективы реализации данного земельного ресурса. один собственник, документы в полном порядке звоните, вс расскажем и с удовольствием покажем , волжский р-н, лопатино, контактное лицо лаврищева оксана валерьевна, 7 902 374-38-38	1500000	4	04.07.2018
☑	Сухая Вязовка	с сухая вязовка	агентство недвижимости миан контактное лицо вячес	7 917 112-51-15	земля	земельный участок 500000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , земельный участок 50 га в с. сухая вязовка, рядом с озером снежное.земли сельхоз назначения для сельскохозяйственного производства. участок находится в зоне сх 4 , возможен перевод.есть проект на подключение электричества, выделены мощности. запроектирована дорога и согласован съезд с трассы.цена 1 га. 50 000 руб.общая стоимость участка 2 500 000 руб.есть участок 10 га по 250 000 руб 1 га. общая стоимость участка 2 500 000 руб, сызранский р-н, сухая вязовка, с сухая вязовка, агентство недвижимости миан контактное лицо вячеслав, 7 917 112-51-15	2500000	5	22.07.2018
☑	Черновский	черновский	константин	8 987 940-23-39	земля	земельный участок 108000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продаю 10,8 гектара в собственности. для вашего поместья или хозяйства. по цене дачного участка. в районе с. черновский в 6 км. от г.самара. земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельско хозяйственного производства. самарская область, волжский район, . участок с координатами на местности. участок состоит из трех частей, по участку проходит два водоносных канала. участок поливной. длинна участка 590 метров, ширина 200 метра за срочность скидка в размере 30 000руб. кадастровый номер 63 17 0904004 50. рядом есть еще 5,4 га. по желанию можем вам продать только часть площадью 5,4 га., волжский р-н, черновский, константин , 8 987 940-23-39	600000	6	23.05.2018
☑	Черновский	п.черновский	константин	8 987 940-23-39	земля	земельный участок 54000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продаю 5,4 гектара. по цене дачного участка. земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельско хозяйственного производства. самарская область, волжский район, в районе с. черновский. 10 км. от г.самара. участок с координатами на местности.участок поливной. для вашего поместья или хозяйства. длинна 590 метров, ширина 93 метра за срочность скидка в размере 30 000руб. кадастровый номер 63 17 0904004 48 сот., волжский р-н, черновский, константин , 8 987 940-23-39	329999	6	18.04.2018
☑	Черноречье	черноречье	тимур	8 927 765-50-21	земля	земельный участок 50000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , земельный участок, категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для животноводства. продажа либо обмен, на авто и тд. либо обмен на крс, зерно, подсолнечник.остальные вопросы по телефону. срочно сот., волжский р-н, черноречье, тимур , 8 927 765-50-21	390000	8	16.04.2018
☑	Дубовый Умет	дубовый умет	юлия	8 927 709-55-18	земля	земельный участок 224000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , 22.4 га... электричество... трансформатор в собственности. сот., волжский р-н, дубовый умет, юлия , 8 927 709-55-18	2000000	9	10.03.2018
☑	Калинка	первомайская /ул.	сергей	8 927 749-37-61	земля	земельный участок 95000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продажа участка с/х значения находящийся в 26 км от города самары в волжском районе за с. калинка, 9,5 га 950 соток ,один хозяин,выделенный,вид права-собственность. 63 17 0000000 1466 разрешенное использование по классификатору для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий. земля хорошая плодородная обрабатывается. обмен., волжский р-н, калинка, первомайская/ул., сергей , 8 927 749-37-61	850000	9	04.06.2018
☑	Лопатино	мспп совхоз/50лет ссср		89277971040	земля	земельный участок 61000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продам земельный участок, категория земель земли с/х назначения, площадь 61 000 кв. м 6,1 га , адрес объекта самарская обл, волжский р-н, мспп совхоз 50 лет ссср, в западной части кадастрового квартала 63 17 0606003. участок ровный пашня под ведение сельского или фермерского хозяйства, в 300 м от озера. не обременен линиями электропередач и газопроводом., волжский р-н, лопатино, мспп совхоз 50лет ссср, 89277971040	870000	14	13.08.2018
☑	Курумоч	курумоч	частное лицо роман	79277625635	земля	земельный участок 56000 кв.м, сельхозназначения снт, днп , продается 3 участка общей площадью 5.2 га,или возможна сдача в аренду с последующим выкупом,категория земель земли сельскохозяйственного назначения,разрешенное использование для производства с/х продукции,расположенный по адресу самарская область, волжский район, с. курумоч,земельные участки ровные, прямоугольной формы, находятся в экологически чистом районе,500 м от трассы м-5, 500 м от красноглинского шоссекруглогодичный подъезд,неподалеку находится газопровод,полный пакет документов., волжский р-н, курумоч, частное лицо роман, 79277625635	800000	14	29.08.2018
☑	Усинский	п. усинский		89171410947	земля	земельный участок 32000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , продам поле сельхоз. назначения 3.2га рядом п. усинский. кад. номер 63 17 0000000 1123. расмотрю варианты обмена.32, волжский р-н, усинский, 89171410947	600000	19	07.08.2018
☑	Рождествено	рождествено	валентин	8 937 187-12-13	земля	земельный участок 371000 кв.м, земли сельхозназначения снт, днп , рождествено, волжский р-он, самарской обл., продаются три отдельных земельных участка 4.65 га. 7.10 га. 25.35 га. 37.10 га. расположенные практически рядом см. фото . хороший подъезд. рядом дорога, газ, электричество. категория земель земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для использования в сельскохозяйственном производстве. возможна продажа как всех 3х участков, так и отдельно каждого участка. сот., волжский р-н, рождествено, валентин , 8 937 187-12-13	10000000	27	28.02.2018
							2 026 138,62	9,55р.	28.02.2018
									29.08.2018

(Удалить = Правда) Выбрать...

Найдено записей: 0 Выбросов: 0 Пришло объектов: 664 Ушло объектов: 36

Копии источников рыночной информации, о ценах объектов аналогов продажи земельных участков производственно-складского назначения, представленных в Базе данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.

Параметры запроса

Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Черноречье	с/п черноречье	анна	8 939 753-57-24	земля	5000	земельный участок 5000 кв.м, земли промназначения, продам земельный участок 50 соток на выезде с/п черноречье. на участок проведено электричество 380в. отсыпан выезд на дорогу, рядом ж/д ветка.кадастровый номер 63 17 0802009 1343 сот., волжский р-н, черноречье, с/п черноречье, анна , 8 939 753-57-24	3000000	600	27.03.2018
☑	Преображенка	преображенка	сергей	8 927 705-60-68	земля	7000	земельный участок 7000 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок, категории земель, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, разрешенное использование для строительства производственно-складских и служебных зданий и т.д. волжский район, в 600м.южнее села преображенка. три участка по 70 соток- 2,1 га за 12 600 000 руб. сот., волжский р-н, преображенка, сергей , 8 927 705-60-68	4200000	600	11.04.2018
☑	Стройкерамика	производственная /ул.	контактное лицо семенова ольга владимировна	7 927 705-44-28	земля	7300	земельный участок 7300 кв.м, земли промназначения, предлагаем к продаже земельный участок промышленного назначения, вид разрешенного использования для размещения производственных зданий. площадь участка 73 сотки. участок расположен в п. стройкерамика волжский район, ул. производственная, в кадастровом квартале 63 17 0303011. участок образован делением более крупного участка промназначения. от подъездной асфальтированной дороги участок отделен бетонным забором. участок имеет форму правильного прямоугольника. вдоль одной из длинных сторон участок граничит с действующим предприятием, линией электропередач и заросшей бетонной дорогой которую можно расчистить и пользоваться. вдоль другой длинной стороны прямоугольника участок граничит со строящимся производственным зданием. тыльная короткая сторона участка граничит с дорогой общего пользования и линией электропередач. рельеф участка плоский, ровный. на участке имеются колодцы ливневой канализации и центральной канализации. газово-распределительная подстанция находится на смежном предприятии, расстояние до участка около 100 метров. водоносные горизонты залегают на глубине около 35-40 метров., волжский р-н, стройкерамика, производственная/ул., контактное лицо семенова ольга владимировна, 7 927 705-44-28	3600000	493	06.07.2018
☑	Стройкерамика	пгт стройкерамика	агентство	79272605654	земля	10000	земельный участок 10000 кв.м, коммерческая земля, есть несколько участков промназначения по 1.5 га, 0.7 га, на выезде из города, в районе стройкерамики, за мостом после поста гаи. электричество 300 квт. если надо можно увеличить. грп- газ ж/д ветка 800м., волжский район, стройкерамика, агентство гектарандрей, 79272605654	6000000	600	03.03.2017
☑	Спутник	спутник/поворот на энергетик	ооо новый арбат	8 929 711-71-79	земля	10000	земельный участок 10000 кв.м, земли промназначения, земельный участок 1 га под строительство торгово-офисного здания и/или складских помещений в пос. спутник вдоль автодороги самара-кинель поворот на энергетик, первая линия, отличный подъезд, новая водопроводная труба, газовая труба в границах, выкуплены эл/мощности 30 квт . объект 12227687 ., волжский р-н, спутник/поворот на энергетик, ооо новый арбат , 8 929 711-71-79	7800000	780	17.07.2017
☑	Смышляевка	в районе стройкерамики	агентство гектар андрей	79272605654	земля	10000	земельный участок 10000 кв.м, есть несколько участков промназначения по 1.5 га, 0.7 га, на выезде из города, в районе стройкерамики, за мостом после поста гаи. электричество 300 квт. если надо можно увеличить. грп- газ ж/д ветка 800м., , волжский район, смышляевка, в районе стройкерамики, агентство гектар андрей, 79272605654	5500000	550	21.08.2018
☑	Стройкерамика	пгт стройкерамика	бизнес-гарант	7 846 233-66-61	земля	10066	земельный участок 6000000 кв.м, земли населенных пунктов под промышленное, коммерческое использование, связь, земельный участок промышленного назначения п. стройкерамика. самарская обл., волжский р-н, п.г.т. стройкерамика. s земельного участка 10 066,00 кв.м. в собственности . кадастровый номер 63 17 0301014 127. земельный участок категория земель для строительства производственно-складской базы. земельный участок, назначение земли населенных пунктов для строительства производственно-складской базы. общая площадь участка 6,9 га, размежевание на равные участки по 1 га, в районе пгт. стройкерамика в 2-х км от границы города самара. в наличии 15 квт, есть возможность увеличения до 3 мвт, удобное месторасположение относительно автотранспортных путей, в непосредственной близости участка расположена магистраль центральная. через участки транзитом идут газ, вода, канализация центральные коммуникации пос. стройкерамика. идет освоение площадки, отсыпана дорога щебенкой. документы в порядке. при покупке 1 га передается электрическая мощность в количестве 15 квт. в наличии 5 участков. рядом нет продажи земли. идеально подходит под производство, строительство склада, логистического центра.,волжский р-н, пгт стройкерамика, бизнес-гарант 7 846 233-66-61	6000000	596	06.09.2018
	Лопатино	с лопатино		89053001535	земля	10100	земельный участок 5700000 кв.м, промышленного назначения, под объекты недвижимости, предлагается к	5700000	564	08.09.2018
						642566		11 491 352,!	475,96р.	03.03.2017
						29208				08.09.2018

Параметры запроса

Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Лопатино	с.лопатино		89053001535	земля	10100	земельный участок 5700000 кв.м, промышленного назначения, под объекты недвижимости, предлагается к продаже земельный участок 1 га. назначение промышленного назначения, под объекты недвижимости. участок расположен в 10 км от города в с. лопатино, волжского района, въезд со стороны пос. придорожный южный город . вторая линия без заезда в жилую зону. удобные подъездные пути с двух сторон - асфальт. участок ровный после планировки и расчистки, высокий проблем с грунтовыми водами не будет . внутри участка асфальтированные проезды. по границе газ. электричество - подключено 3 фазы - 380в, вода - своя скважина. налоговая ставка уменьшина 13т. р. в год . данный участок удачно расположен относительно города, южный город в прямой видимости, сельчанам вы тоже не будете мешать. есть уникальная возможность организовать производство, склады, товарную базу, теплицы и пр. подойдет для возведения производственных помешений, ангаров. возможна продажа в рассрочку, обмен на жилую или коммерческую недвижимость в самаре. звоните, покажем удобное для вас время. лопатино/южный город/придорожный/яицкое,волжский р-н, с.лопатино, 89053001535	5700000	564	08.09.2018
☑	Лопатино	лопатино	агентство ан	79171643211	земля	12000	земельный участок 12000 кв.м, промназначения, продается земельный участок площадью 1.2 гектара, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование земли промышленности, есть асфальтированный подъезд, рядом проходит свет и газ., волжский р-н, лопатино, агентство ан, 79171643211	3800000	317	28.08.2018
☑	Лопатино	лопатино	федор	8 987 945-52-88	земля	13000	земельный участок 13000 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок расположенный в поселке лопатино, волжского района, самарской области вдоль центральной дороги общая площадь 130000 кв.м. 1,3 га . к участку прилагается подстанция на 400 квт. отличные подъездные пути- асфальт сот., волжский р-н, лопатино, федор , 8 987 945-52-88	5500000	423	27.03.2018
☑	Стройкерамика	пгт стройкерамика	александр	8 939 701-61-41	земля	14000	земельный участок 14000 кв.м, земли промназначения, продам земельный участок 1.4 га промназначения, в пос.стройкерамика,ровный,прямоугольный,газ 100м по линии,свет на участке 50 квт,асфальтированный подъезд до участка, канализация 200 м, вода скважина,отличное место под логистику, производство, склады и т.д.рядом прилегает еще участок 1,6 га так же продаем, свидетельство. сот., волжский р-н, стройкерамика, александр , 8 939 701-61-41	6300000	450	27.04.2018
☑	Волжский	1км от трассы	частное лицо ольга	8 937 185-88-44	земля	16500	земельный участок 16500 кв.м, земли промназначения, земельный участок промназначения, подойдет для телевидения, связи, завода, складов и др. газ на территории, э э 400 квт, ровный участок 1км от трассы. волжский р-он. в продаже участки 1 га, 1,5 га, 1,65 га. можно частями или сразу все. по все вопросам звоните , волжский р-н, 1км от трассы, частное лицо ольга, 8 937 185-88-44	8580000	520	17.07.2017
☑	Преображенка	преображенка	частное лицо сергей	79277056068	земля	21000	земельный участок 21000 кв.м, промназначения, продается земельный участок, категории земель, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, разрешенное использование для строительства производственно-складских и служебных зданий и т.д. волжский район, в 600м.южнее села преображенка. три участка по 70 соток- 2,1 га за 12 600 000 руб., волжский р-н, преображенка, частное лицо сергей, 79277056068	12600000	600	28.08.2018
☑	Волжский	яицкое	н.а.	8 927 714-94-77	земля	28000	земельный участок 28000 кв.м, земли промназначения, земельный участок п. яицкое 2,8 гектаров в собственности под базу или др.назначение. сразу за рыбцехом. продаю 22 млн. руб. торг. примыкает к южному городу. можно под высотную застройку и т.д. . под бизнес, коммерция, прилегает к южному городу, рядом с высотками. сот., волжский р-н, яицкое, н.а. , 8 927 714-94-77	22000000	786	18.03.2018
☑	Курумоч	курумоч	ан актив контактное лицо елена григорьевна	8 927 688-48-23	земля	39000	земельный участок 39000 кв.м, земли промназначения, собственность. асфальтовая дорога подходит к участку, имеется площадка для автотранспорта, вдоль участка проходит железнодорожная ветка. по участку проходят газ, электричество водосток. расположен между жби кошелев с одной стороны и садовый центр веры глуховой с другой., волжский р-н, курумоч, ан актив контактное лицо елена григорьевна, 8 927 688-48-23	3900000	100	20.12.2017
☑	Власть Труда	власть труда	нина	8 988 770-00-60	земля	48000	земельный участок 48000 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок 4,8 га в п. власть труда, с. курумоч, волжский район самарской обл. 10 км от аэропорта г. самары, заезд с федеральной трассы. без обременений. кадастровый номер 63 17 00000001554. назначение земли промышленности. участок ровный, на участке газ высокого давления. имеются ту на подключение к газопроводу высокого давления с максимальной нагрузкой часовой расход 541,22 м3/час, рассчитанного на сервисный центр завод по ремонту и обслуживанию механического оборудования, расчет расхода условного топлива, гарантийное письмо от поставщика газа на подключение и строительство грп по себестоимости, заключения и гарантийные письма на присоединение к электросетям несколько операторов подключения сетей, есть возможность выделения мощностей , заключения о возможности приема стоков в очистные сооружения. на данном участке возможно промышленное строительство, размещение производства. стоимость 3,6 млн руб за 1 га. собственник., волжский р-н, власть труда, нина , 8 988 770-00-60	17280000	360	13.11.2017
						642566		11 491 352,!	475,96р.	03.03.2017
						29208				08.09.2018

Параметры запроса

Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Курумоч	п.курумоч	нина	7 988 770-00-60	земля	48000	земельный участок 48000 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок 4,8 га в п. власть труда, с. курумоч, волжский район самарской обл. 10 км от аэропорта г. самары, заезд с федеральной трассы. без обременений. кадастровый номер 63 17 00000001554. назначение земли промышленности. участок ровный, на участке газ высокого давления. имеются ту на подключение к газопроводу высокого давления с максимальной нагрузкой часовой расход 541,22 м3/час, рассчитанного на сервисный центр завод по ремонту и обслуживанию механического оборудования, расчет расхода условного топлива, гарантийное письмо от поставщика газа на подключение и строительство грп по себестоимости, заключения и гарантийные письма на присоединение к электросетям несколько операторов подключения сетей, есть возможность выделения мощностей , заключения о возможности приема стоков в очистные сооружения. на данном участке возможно промышленное строительство, размещение производства. стоимость 3,6 млн руб за 1 га. собственник., волжский р-н, власть труда, курумоч, нина , 7 988 770-00-60	24000000	500	12.01.2018
☑	Черноречье	черноречье	частное лицо андрей	79276056522	земля	51000	земельный участок 51000 кв.м, промназначения, участок промышленного назначения, категории п-1, площадь 5,1 га. рядом с кировским мостом 5 км до кировского моста, 8 км до пл.кирова . удобные подъездные пути первая линия, выезд на федеральную трассу и к с.николаевка 1,8 км от развязки самара-черноречье-черновский-москва-николаевка . рельеф ровный, участок правильной формы. все документы. собственник. возможна продажа частями и продажа участка большей площади до 80 га с выходом на железную дорогу.стоимость 25000 руб за сотку. торг. рассмотрю варианты обмена на недвижимость., волжский р-н, николаевка, черноречье, частное лицо андрей, 79276056522	12500000	245	28.08.2018
☑	Смышляевка	смышляевка	николай	8 987 944-88-76	земля	56000	земельный участок 56000 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок общей площадью 5,6 гектар 56000 кв.м. , категория земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование для строительства торгово-складского комплекса.указанный земельный участок находится на территории городского поселения смышляевка, в районе п.г.т. стройкерамика и п.г.т. петра дубрава, в непосредственной близости от г.о. самара и застройки кошелев . к участку имеется подъезд с автодороги самара-бугуруслан и с дороги, ведущей в п.г.т. петра дубрава. рельеф участка ровный - не холмистый, без оврагов.ведется освоение соседних земельных участков. к земельному участку примыкают ж/д пути. в соответствии с утвержденными правила землепользования и застройки городского поселения смышляевка земельный участок относится к зоне п1-3., волжский р-он, смышляевка, николай , 8 987 944-88-76	19600000	350	23.06.2017
☑	Стройкерамика	стройкерамика	агентство агентство недвижимости византия	79033023837	земля	70000	земельный участок 70000 кв.м, поселений ижс , пгт. стройкерамика, назначение земли населенных пункотов, резрешенное использование для строительства производственно-складской базы., волжский р-н, стройкерамика, агентство агентство недвижимости византия, 79033023837	47000000	671	29.08.2018
☑	Курумоч	курумоч	вип компания	88462336925	земля	75000	земельный участок 75000 кв.м, пром. назначения, земельный участок площадью 7,5 га, 11 км от границы г. о. самара, 500 м от границы п. г. т. курумоч волжского района, 1 км - развязка на федеральную трассу м5, 7 км - международный аэропорт курумоч. асфальтированный подъезд, 200 метров от трассы самара-тольятти. 50 метров от границы участка - железная дорога возможно продление тупиковой ветки . на участке газ высокого давления, электроэнергия несколько операторов подключения сетей, есть возможность выделения мощностей , сети подключения снабжения водой в 2007 г. проведена полная реконструкция сетей водозабора . целевое назначение земли промышленности. на данном участке возможно, промышленное строительство, строительство логистического центра, возведение производственных корпусов, создание инновационных производств и т. д. земля в собственности. вип компания показать телефон 7 846 233-69-25 , волжский р-н, курумоч, вип компания, 88462336925	19699755	263	21.11.2017
☑	Николаевка	николаевка	частное лицо	8 927 902-52-02	земля	81600	земельный участок 81600 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок расположенный в границах населенного пункта николаевка, волжского района, самарской области, в 600 метрах от трассыобщая площадь 81 633 кв.м. 8,1633 га по земельному участку походят столбы с электричеством электросетевой комплекс вл 0,4 - 10 кв пс нс-4 ф-5 в волжском районе самарской области в 80 метрах находится газ низкого давленияотличные подъездные пути- асфальт, в 160 метрах - железнодорожные пути,в 99 метрах водонапорная башня сот., волжский р-н, николаевка, частное лицо , 8 927 902-52-02	7999999	98	23.03.2018
						642566		11 491 352,!	475,96р.	03.03.2017
						29208				08.09.2018

Копии источников рыночной информации, о ценах объектов аналогов продажи земельных участков коммерческого (торгово-офисного), представленных в Базе данных "Территориальное агентство оценки" "АДОН". Свидетельство о регистрации базы данных №2006620270 от 21.08.2006г.

Параметры запроса

Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Самарский	трудовая, 1-14	николай	79278957129	земля	13000	земельный участок 13000 кв.м., земля,расположенная на федеральной областной трассе 55 24 км, под строительство гостиничного комплекса, 13000 м ,построен хозблок 320 м.кв.b хозблоке действующее производство керамзитобетонных блоков,колодезных колец,фбс,тротуарной плитки и брусчатки .фундамент под магазин с подвалом из фбс общая площадь 190 м.кв.,собственная скважина дебет 2 м3,электричество 680 ква,все документы оформлены согласно законодательства рф,включая разрешение на строительство.возможно строительство автозаправки.разумный торг., самарский район, самарский, трудовая, 1-14, николай, 79278957129	16000000	1231	31.08.2018
☑	Рамушки	с/рамушки	евгений	8 987 435-85-85	земля	15000	земельный участок 15000 кв.м, земли промназначения, продам участок 1,5 га в 7 км от города самара по кировскому мосту.участок расположен вдоль трассы на первой линии в пос. рамушки, рядом с поселком черноречье , близость от города и большой трафик делает участок идеальным местом под кемпинг, кафе, рынок или склады. произведены работы по отсыпке сот., волжский р-н, рамушки, с/рамушки, евгений , 8 987 435-85-85	5700000	380	19.03.2018
☑	Смышляевка	смышляевка	ан визиткрайнец наталья александровна	79272070170	земля	15700	земельный участок 15700 кв.м, менеджер объекта крайнец наталья александровна. добавочный номер телефона 317. волжский район. пос. смышляевка. под строительство азс. собственность. есть еще варианты под строительство комплекса дорожного сервиса или азс. услуги риэлтора по подбору объекта бесплатно., волжский р-н, смышляевка, ан визиткрайнец наталья александровна , 79272070170	15200001	968	21.10.2017
☑	Придорожный	первая линия	формула недвижимости	88462336427	земля	25000	земельный участок 25000 кв.м, продаю отличный участок по интересной цене 2,5га земли - первая линия южного шоссе в сторону города, земля для строительства общественно-делового назначения, под сто, автосалон, автосервис, мойки автомобилей, автосалон, цена 15 млн рублей, граничит с южным городом новыми кварталами.первая линия южного шоссе в сторону города, схему прилагаю.с уважением, сергейциand https //samara.cian.ru/sale/commercial/157328560/ формула недвижимости показать телефон 7 846 233-64-27 , придорожный, волжский район, южное ш, формула недвижимости, 88462336427,	15000000	600	28.07.2017
☑	Курумоч	1 линия	анкамертон группа компаний ооощелоков алексей	78462440424	земля	26000	земельный участок 26000 кв.м, 1 линия, развязка федеральной трассы м5. идеальное место под коммерческую застройку., волжский р-он, курумоч, 1 линия, анкамертон группа компаний ооощелоков алексей , 78462440424	9500000	365	28.04.2017
☑	Лопатино	лопатино	ан камертон группа компаний ооо пгр щелоков алексе	78462440424	земля	38050	земельный участок 38050 кв.м, коммерческая земля, продается земельный участок. категория земель земли населенных пунктов. площадь земельного участка 38 050 кв. м.а по одной стороне участка проходит авсвальт по всей длине с выходом на федеральную дорогуб рядом проходит железная дорога, волжский р-н, лопатино, ан камертон группа компаний ооо пгр щелоков алексей, 78462440424	7000001	184	21.01.2018
☑	Самарский	вдоль дороги	частный риелтор	78463744700	земля	41500	земельный участок 41500 кв.м, коммерческая земля, менеджер объекта крайнец наталья александровна. добавочный номер телефона 317. волжский район. участок под коммерческое назначение или под коттеджное строительство в пос. самарский, ровный, вдоль дороги, на берегу озера. возможность подключения к сетям. документы оформлены. возможен выкуп частями. услуги риэлт ора по подбору объекта бесплатно., волжский район, самарский, частный риелтор крайнец наталья александровна, 78463744700	6225000	150	02.03.2017
☑	Смышляевка	смышляевка	собственник светлана	79276940198	земля	61342	земельный участок 61342 кв.м, коммерческая земля, аэропорт смышляевка аэродром , земля под коммерческую недвижимость 6 га, все коммуникации подведены., канализация, асфальтовая дорога, волжский р-н, смышляевка, смышляевка, собственник , 79276940198	17000003	277	21.04.2018
☑	Курумоч	трасса м5/первая линия	частный риелтор екатерина	79170332200	земля	80000	земельный участок 80000 кв.м, продаю земельный участок под строительство коммерческих объектов сто, азс, торгово-развлекательных, гостиничных, банных комплексов . участок s - 8 га., расположен на первой линии а/д. м5 урал в п.курумоч, в 20 км. от г.самара. цена 17 500 тыс.рублей. участок в собственности-земли населенных пунктов под строительство торгово-развлекательного и гостиничного комплекса. есть еще участок 5 га в пос.курумоч под азс или сто на дороге-дублере трассы самара-тольятти, асфальтовая дорога, волжский район, курумоч, трасса м5/первая линия, частный риелтор екатерина , 79170332200	17500000	219	21.05.2018
						352005		8 164 062,7	579,30р.	02.03.2017
						22000				31.08.2018

Параметры запроса

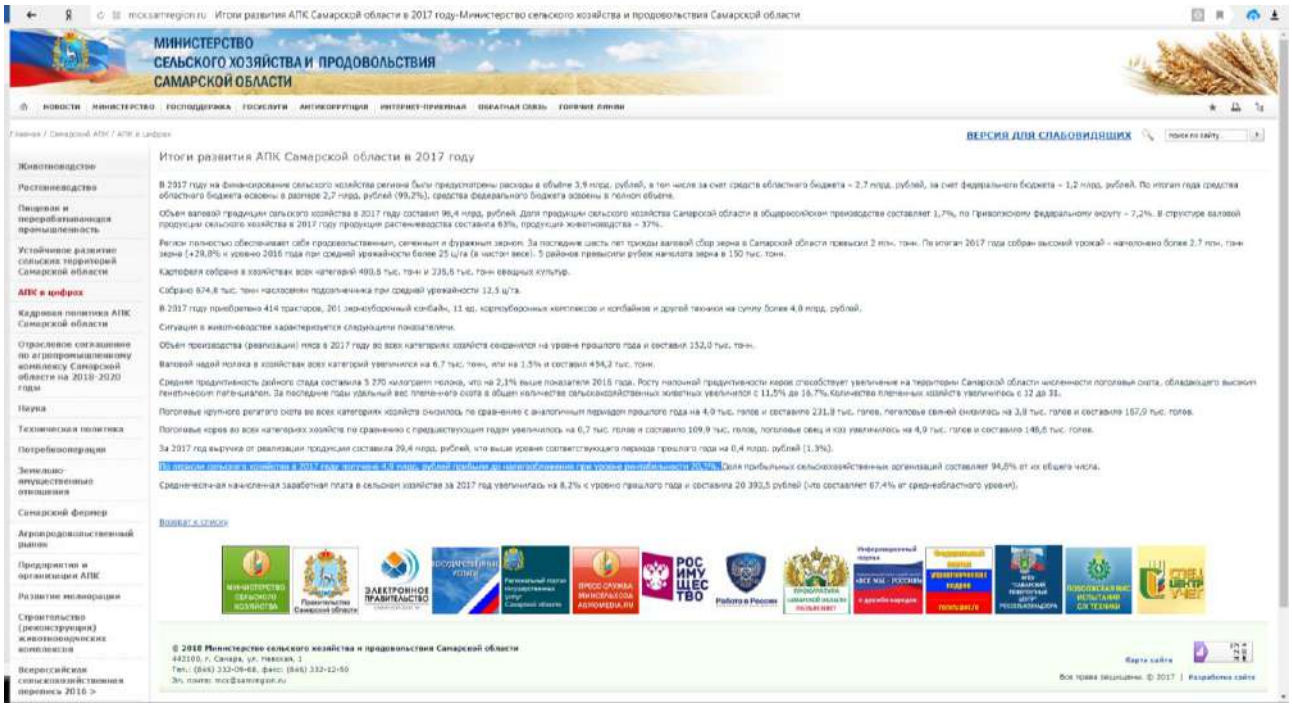
Выйти | Настройки

Параметры отбора | Аналоги | Ценовая Карта

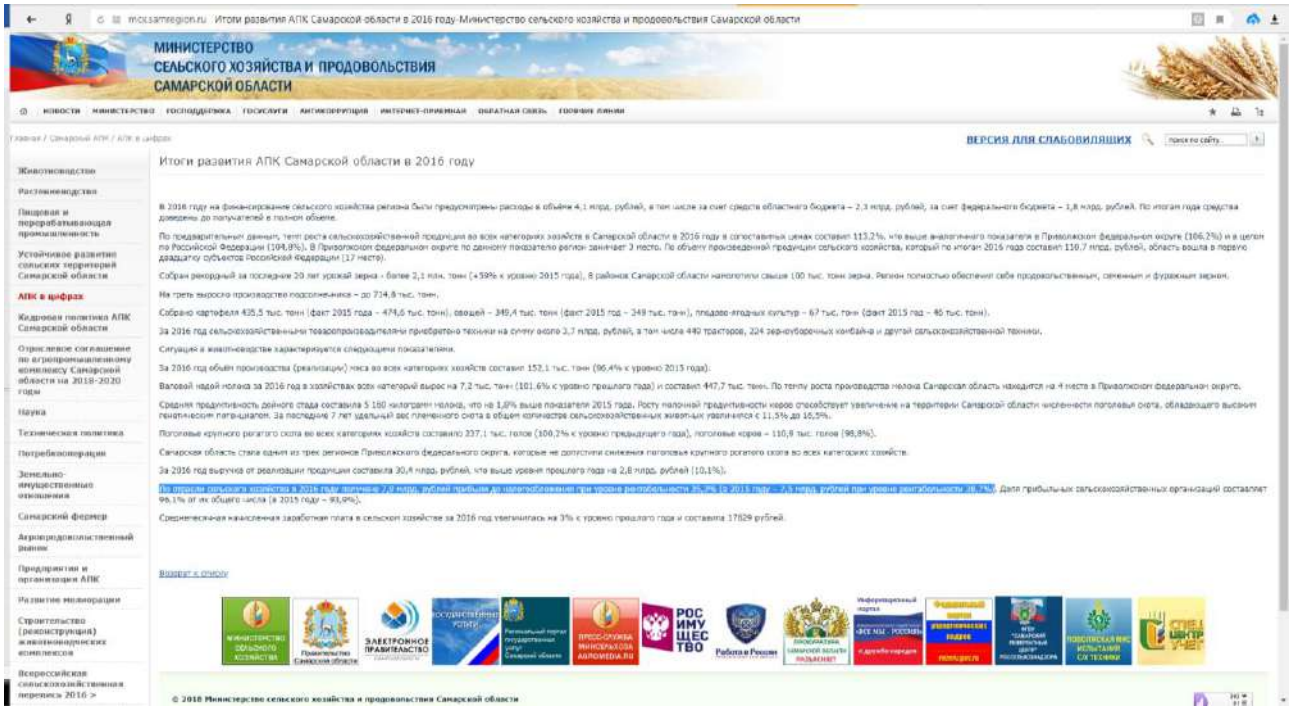
Перенесите сюда заголовок колонки чтобы выполнить по ней группировку данных

Продажа	Местоположение	Адрес	Компания продавец	Телефон продавца	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Комментарий	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Последняя дата
☑	Подстепновка	подстепновка	частный риелтор ренат	79276147013	земля	513	земельный участок 513 кв.м, коммерческая земля, участок идеально подойдет под бизнес азс, продажа строит.материалов, грузовой шиномонтаж, сервис,грузоперевалочная база, так как имеет удачное расположение вдоль дороги, на против азс евро, в непосредственной близости к черте города. возможна продажа 7-ми участков общей площади 0,5 га.участок. цена очень обсуждаемая. кадастровый номер 63 17 0501006 2134 это номер одного из семи участков. стромиловское шоссе, с.воскресенка, новокуйбышевск., волжский р-н, подстепновка, частный риелтор ренат , 79276147013	500000	975	18.12.2017
☑	Лопатино	школьная/ул.	частное лицо хоз	79277741714	земля	800	земельный участок 800 кв.м, поселений ижс , продается земельный участок коммерческого назначения в центре села вдоль основной дороги, центральные коммуникации включая канализацию проходят в 2х метрах. стоимость обсуждается. возможно жилое строение., волжский р-н, лопатино, школьная/ул., частное лицо хоз, 79277741714	800000	1000	25.08.2018
☑	Просвет	ул./дорожная	николай	8 987 944-88-76	земля	3100	земельный участок 3100 кв.м, земли промназначения, продается земельный участок, площадью 3100 кв.м., размеры 105 30 м. участок расположен вдоль автомобильной дороги р-224 трасса на оренбург .в соответствии с генеральным планом участок относится к зоне ит зона инженерной и транспортной инфраструктуры .возможно строительство, реконструкция и эксплуатация объектов дорожно-го сервиса автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств.строительство, реконструкция и эксплуатация складских помеще-ний, в том числе складов хранения пищевых продуктов, лекар-ственных, промышленных и хозяйственных товаров.строительство, реконструкция и эксплуатация магазинов, иных стационарных объектов розничной торговли товарамиразмещение - стоянок автомобильного транспорта зданий, сооружений, частей зданий, сооружений или специальных открытых площадок, предназначенных только для хранения стоянки автомобилей, не оборудованных для их ремонта или технического обслуживания ,- парковок специально обозначенных и при необходимости обустроенных и оборудованных мест, зданий, строений или сооружений, предназначенных для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы и многое другое.. сот., волжский р-н, просвет, ул./дорожная, николай , 8 987 944-88-76	1700000	548	05.04.2018
☑	Курумоч	трасса м-5	собственник александр	79277076589	земля	5000	земельный участок 5000 кв.м, форма собственности частная., продажа напрямую от собственника - крупного завода в волжском районе, идеально под придорожный сервис, азс, гостиницу, кафе и пр. соседние участки - азс, авторынок на трассе тольятти-самара, сделка без комиссии., волжский район, курумоч, трасса м-5, собственник александр , 79277076589	2900000	580	21.05.2018
☑	Николаевка	свх. черновский/южно-обводное	собственник александр	79277076589	земля	5000	земельный участок 5000 кв.м, форма собственности частная., продажа напрямую от собственника - крупного завода в волжском районе, идеально под придорожный сервис, азс, гостиницу, кафе и пр., электричество, сделка без комиссии., волжский район, николаевка, свх. черновский/южно-обводное, собственник александр , 79277076589	3100000	620	21.05.2018
☑	Спутник	пос спутник		8 987 438-48-98	земля	10000	земельный участок 10000 кв.м, земли промназначения, продаю земельный участок 1 га под строительство торгово-офисного здания и складских помещений в пос спутник вдоль автодороги самара-кинель поворот на энергетик , первая линия, участок ровный,отличный подъезд, электроэнергия 30 квт, газ, водопровод., волжский район, спутник, пос спутник, 8 987 438-48-98	7800000	780	19.04.2017
☑	Черноречье	черноречье	александр	7 927 015-69-63	земля	12000	земельный участок 12000 кв.м, земли промназначения, емельный участок, общая площадь 1,2 га, в собственности, участок расположен на первой линии обводной дороги и примыкает к развязке автодорог с кировского моста. удобная транспортная доступность и расположение вдоль трассы предполагает использование данного участка в коммерческих целях. отличное место для строительства логистического комплекса, торговой базы и объектов придорожной инфраструктуры гостиница, автостоянка, станция тех. обслуживания легковых и грузовых автомобилей, азс, агзс и т.д. , есть возможность подведения коммуникаций., волжский р-н, черноречье, александр , 7 927 015-69-63	4700000	392	11.01.2018
	Самарский	трудовая 1-14	николай	79278957129	земля	13000	земельный участок 13000 кв.м., земля расположенная на федеральной областной трассе 55 24 км, под	16000000	1231	31.08.2018
						352005		8 164 062,7	579,30р.	02.03.2017
						22000				31.08.2018

Источники по обоснованию рентабельности производства продукции растениеводства

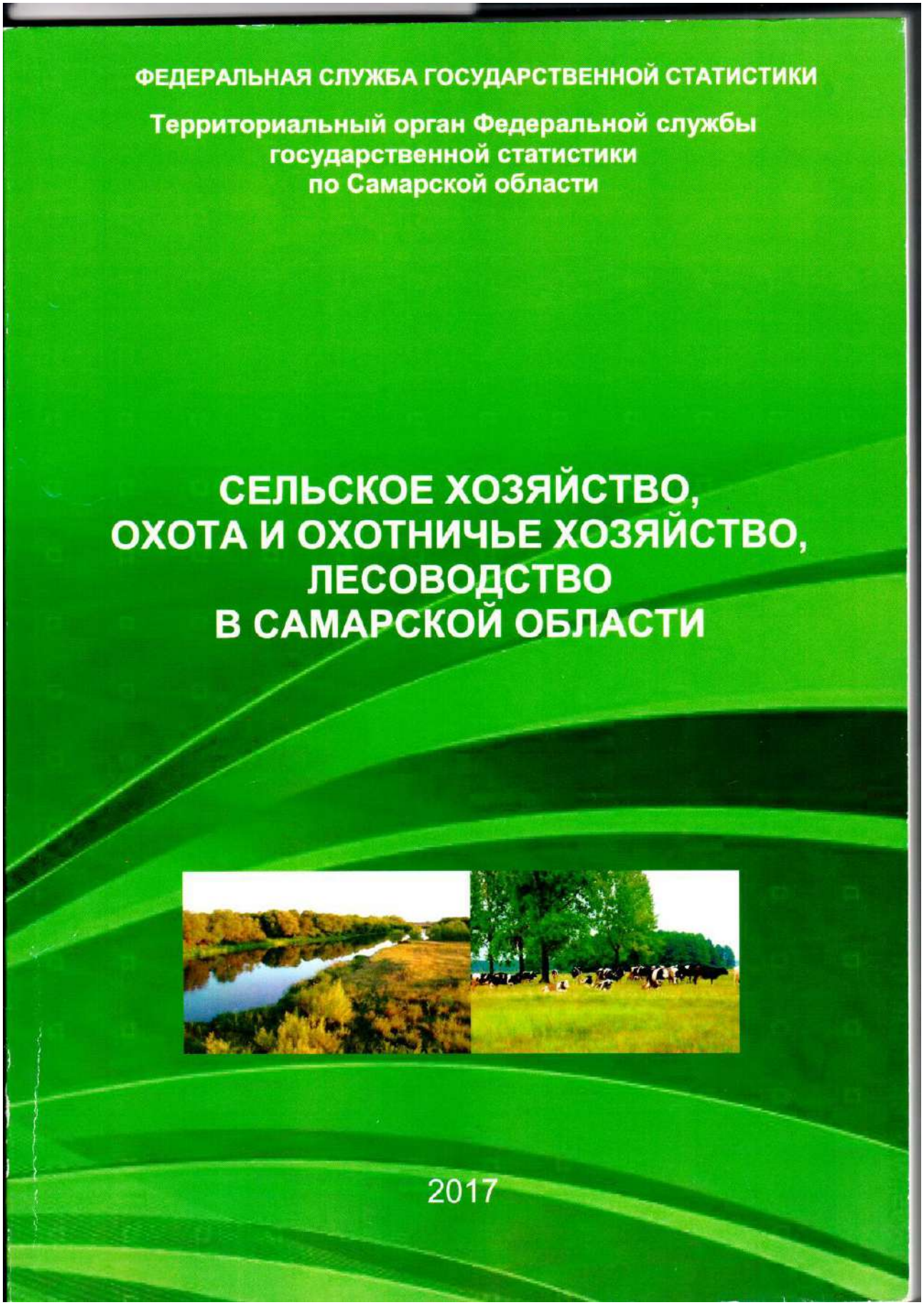


http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/8155/



http://mcx.samregion.ru/apk/apkvtsifrakh/7680/

Источник сельскохозяйственных показателей



ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ЗЕРНОВЫХ И ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР, ВКЛЮЧАЯ КУКУРУЗУ НА ЗЕРНО

(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	Все зерновые культуры							
	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	1469,9	1226,0	1241,3	990,3	1042,0	1103,7	1101,7	1129,9
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	68,4	56,6	50,7	34,6	29,8	37,4	38,1	41,9
Безенчукский	46,0	47,9	53,2	38,2	39,4	37,2	38,5	38,8
Богатовский	24,0	21,3	19,8	20,4	21,9	23,4	22,2	24,7
Большеглушицкий	104,3	88,8	90,0	69,8	74,4	81,4	76,5	80,9
Большечерниговский	101,0	70,2	98,9	81,1	77,5	79,8	79,7	79,7
Борский	48,6	41,3	47,4	26,5	33,9	35,1	33,5	35,7
Волжский	44,0	42,8	41,3	25,2	25,2	30,0	32,0	28,4
Елховский	42,9	27,8	18,1	20,8	27,8	31,9	33,0	30,2
Исаклинский	41,8	35,5	36,0	29,6	27,4	25,5	26,5	27,1
Камышлинский	24,7	17,7	12,0	12,7	6,9	8,4	8,6	8,6
Кинельский	49,3	44,5	48,1	32,1	34,8	34,4	35,9	35,7
Кинель-Черкасский	74,1	50,7	67,9	48,4	63,4	68,4	69,8	71,5
Клявлинский	42,3	29,2	32,3	32,9	25,8	23,9	24,7	25,8
Кошкинский	56,5	48,8	46,5	38,7	49,5	49,9	49,5	48,6
Красноармейский	75,3	69,8	72,4	55,6	62,5	59,2	53,4	56,5
Красноярский	54,7	45,1	42,0	34,2	34,3	34,1	32,3	34,4
Нефтегорский	48,6	45,0	48,3	40,0	43,0	50,9	48,0	49,6
Пестравский	74,0	65,8	60,7	38,9	52,9	57,1	53,0	58,0
Похвистневский	51,7	48,8	39,7	35,1	39,9	44,9	44,7	44,8
Приволжский	40,0	36,7	32,2	25,6	32,2	33,8	36,4	36,9
Сергиевский	80,9	52,8	45,9	36,3	32,4	39,3	40,5	41,0
Ставропольский	59,3	53,7	56,2	50,6	54,1	58,4	58,2	60,3
Сызранский	28,5	22,2	20,3	22,5	23,7	21,5	22,1	23,5
Хворостянский	65,7	67,1	74,7	62,7	58,5	60,4	61,4	62,2
Челно-Вершинский	42,2	34,2	27,0	22,9	23,9	24,7	26,4	26,5
Шенталинский	36,9	26,8	31,2	32,4	25,2	30,0	31,0	31,3
Шигонский	39,5	27,5	26,4	22,5	21,8	22,6	26,0	27,3
Самара	0,1	-	-	-	-	-	-	-
Кинель	0,1	3,2	2,0	-	-	-	-	-
Новокуйбышевск	1,9	2,0	-	-	-	-	-	-
Похвистнево	1,3	0,2	0,3	-	-	-	-	-
Сызрань	0,1	0,8	-	-	-	-	-	-
Тольятти	-	0,4	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	1,2	0,6	-	-	-	-	-	-

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ТЕХНИЧЕСКИХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	Все технические культуры							
	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	196,8	228,3	306,2	548,7	618,7	597,4	639,8	643,9
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	10,7	12,6	14,0	21,3	32,5	29,6	34,9	30,9
Безенчукский	9,6	9,0	14,0	17,4	19,9	19,8	20,7	21,2
Богатовский	6,7	8,3	10,8	11,4	11,6	10,9	9,2	8,9
Большеглушицкий	17,8	18,0	21,7	61,6	53,7	47,7	57,0	48,9
Большечерниговский	13,6	12,6	34,0	59,2	59,8	55,0	58,7	53,6
Борский	10,7	11,5	12,6	23,6	23,0	23,3	24,3	22,3
Волжский	7,4	9,4	11,4	10,9	19,4	21,7	19,1	17,2
Елховский	2,2	3,9	3,6	9,7	12,9	14,0	13,1	16,5
Исаклинский	1,2	1,9	1,6	6,1	12,1	9,0	7,3	11,7
Камышлинский	0,1	2,8	1,3	1,6	7,4	2,3	1,7	3,1
Кинельский	6,4	7,0	8,4	20,7	22,9	21,6	26,3	26,3
Кинель-Черкасский	12,6	15,2	29,0	42,4	43,0	40,9	38,2	41,3
Клявлинский	-	1,0	0,7	2,5	7,3	7,5	11,1	10,7
Кошкинский	1,5	2,6	5,7	12,3	17,3	17,2	18,1	20,0
Красноармейский	13,2	15,6	23,3	31,5	34,2	35,5	41,8	42,0
Красноярский	5,0	5,7	6,1	19,0	22,0	21,0	23,3	24,0
Нефтегорский	11,7	10,1	12,3	19,5	26,8	22,5	29,4	30,0
Пестравский	10,4	13,8	17,4	30,3	33,2	37,0	39,8	36,0
Похвистневский	5,5	5,9	8,0	13,6	19,3	16,9	15,2	17,7
Приволжский	6,6	7,8	13,6	23,9	21,5	18,1	17,9	20,7
Сергиевский	6,1	7,7	14,9	32,5	25,6	38,7	39,6	36,0
Ставропольский	8,4	10,2	7,7	12,3	16,8	20,1	22,4	23,7
Сызранский	5,2	7,6	5,6	10,7	12,5	13,7	13,4	14,0
Хворостянский	19,1	18,7	20,7	33,1	35,2	32,6	34,8	33,9
Челно-Вершинский	0,7	1,1	0,3	9,9	10,6	9,1	9,7	10,0
Шенталинский	0,8	1,0	1,0	4,1	8,2	4,0	4,4	9,0
Шигонский	3,2	6,7	5,9	7,8	10,2	7,7	8,4	10,0
Кинель	-	0,4	0,6	-	-	-	-	-
Новокуйбышевск	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-
Похвистнево	0,1	-	-	-	-	-	-	-
Сызрань	-	0,1	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	0,1	-	-	-	-	-	-	-

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ КАРТОФЕЛЯ
(тысяч гектаров)

	Хозяйства всех категорий							
	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	53,2	46,4	39,3	32,8	29,6	29,6	29,5	27,8
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	0,7	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Безенчукский	1,8	3,0	2,9	4,1	4,0	3,9	3,9	3,7
Богатовский	0,6	0,7	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
Большеглушицкий	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2	0,3	0,2	0,2
Большечерниговский	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Борский	0,8	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Волжский	3,2	3,1	2,4	2,0	1,7	1,7	1,7	1,6
Елховский	0,8	0,7	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Исаклинский	1,1	0,9	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Камышлинский	1,0	0,6	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3
Кинельский	3,2	2,6	2,0	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3
Кинель-Черкасский	1,7	2,0	1,6	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Клявлинский	1,1	1,0	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Кошкинский	2,2	2,1	1,7	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1
Красноармейский	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
Красноярский	4,1	4,6	3,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5
Нефтегорский	1,6	1,1	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Пестравский	0,4	0,4	0,3	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
Похвистневский	2,0	2,0	1,5	1,4	1,2	1,2	1,2	1,2
Приволжский	1,3	1,3	2,2	2,0	1,3	1,6	1,7	1,5
Сергиевский	2,2	1,5	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
Ставропольский	5,3	4,8	4,6	4,5	3,7	3,6	3,7	3,2
Сызранский	3,8	2,2	1,7	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2
Хворостянский	0,7	0,7	0,9	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Челно-Вершинский	1,8	1,5	1,2	1,1	0,9	0,9	0,9	0,9
Шенталинский	1,7	1,6	1,2	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Шигонский	1,5	1,6	1,3	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8
Самара	1,0	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Жигулевск	0,5	0,5	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Кинель	0,9	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Новокуйбышевск	0,9	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Октябрьск	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Отрадный	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Похвистнево	0,9	0,2	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Сызрань	1,0	0,2	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Тольятти	0,9	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Чапаевск	0,6	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ОВОЩЕЙ
(тысяч гектаров)

	Хозяйства всех категорий							
	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	13,0	10,7	9,3	12,7	12,9	12,9	13,4	12,8
в том числе:								
по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Безенчукский	0,3	0,4	0,3	1,1	0,9	0,9	1,2	1,2
Богатовский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Большеглушицкий	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Большечерниговский	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Борский	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Волжский	1,7	1,7	1,2	1,3	1,4	1,4	1,4	1,2
Елховский	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Исаклинский	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Камышлинский	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Кинельский	0,3	0,6	0,5	0,7	0,9	0,9	0,8	0,8
Кинель-Черкасский	0,4	0,5	0,5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4
Клявлинский	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Кошкинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Красноармейский	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Красноярский	0,3	0,8	0,8	0,9	1,0	0,9	0,9	0,9
Нефтегорский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Пестравский	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Похвистневский	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6
Приволжский	0,1	0,3	0,3	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0
Сергиевский	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Ставропольский	0,9	1,4	1,2	1,6	1,7	2,0	2,1	1,9
Сызранский	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Хворостянский	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Челно-Вершинский	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Шенталинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Шигонский	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Самара	1,5	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Жигулевск	0,8	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Кинель	0,6	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Новокуйбышевск	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Отрадный	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Похвистнево	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сызрань	1,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Тольятти	1,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Чапаевск	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ КОРМОВЫХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	680,4	446,1	276,8	248,8	251,9	259,6	231,5	240,1
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	22,2	12,7	7,7	6,5	11,3	15,5	14,5	22,5
Безенчукский	22,0	13,4	8,6	10,1	7,2	6,8	7,4	7,3
Богатовский	9,0	6,0	3,2	4,0	8,2	8,5	6,8	7,1
Большеглушицкий	29,7	16,1	10,0	12,8	13,8	13,0	10,0	13,6
Большечерниговский	43,9	24,5	11,6	6,8	13,5	15,7	10,0	15,7
Борский	19,6	15,4	7,7	6,9	9,3	7,8	7,2	5,9
Волжский	37,6	27,1	13,9	11,5	7,2	7,3	7,4	8,6
Елховский	14,8	9,8	6,6	3,1	1,1	1,5	1,8	1,3
Исаклинский	23,5	25,2	21,8	20,0	19,4	18,9	19,6	17,7
Камышлинский	10,0	6,2	6,2	3,3	4,4	4,4	4,1	3,0
Кинельский	28,4	20,0	11,0	9,0	8,5	13,0	10,9	12,6
Кинель-Черкасский	27,3	14,1	6,0	10,3	13,1	13,2	10,5	8,6
Клявлинский	13,5	12,9	7,7	3,2	3,6	4,2	3,5	3,7
Кошкинский	26,1	19,4	17,2	20,0	11,8	11,9	11,8	10,3
Красноармейский	31,2	14,6	7,8	5,8	5,2	4,9	2,6	4,3
Красноярский	30,6	25,5	20,1	19,3	16,4	17,1	11,0	10,5
Нефтегорский	22,9	16,2	12,1	11,7	10,9	7,9	6,1	4,9
Пестравский	28,3	11,3	4,0	4,7	2,6	2,8	2,7	2,6
Похвистневский	27,8	22,6	14,7	16,4	16,9	17,9	17,3	15,4
Приволжский	22,0	13,2	6,2	3,8	5,2	3,7	2,6	2,7
Сергиевский	30,9	21,1	9,7	4,3	1,5	1,5	1,9	3,2
Ставропольский	48,3	37,1	24,6	20,3	18,2	16,6	18,2	16,9
Сызранский	23,9	12,0	5,7	5,3	4,5	4,2	4,0	4,4
Хворостянский	17,8	7,5	3,8	3,2	8,0	6,8	7,0	7,1
Челно-Вершинский	17,8	14,2	13,1	12,4	12,1	15,3	14,9	11,7
Шенталинский	17,6	13,8	11,1	10,1	10,3	9,4	8,6	7,3
Шигонский	28,8	10,9	4,6	4,1	7,8	9,5	9,3	10,9
Самара	0,7	0,3	-	-	-	-	-	-
Кинель	0,5	0,9	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Новокуйбышевск	1,5	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Похвистнево	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Сызрань	0,4	0,7	-	-	-	-	-	-
Тольятти	1,3	0,4	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-

УРОЖАЙНОСТЬ ЗЕРНОВЫХ И ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР

(в весе после доработки)
(в хозяйствах всех категорий;
центнеров с одного гектара убранной площади)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	10,3	12,6	10,5	11,1	17,3	19,5	15,0	19,2
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	7,6	9,7	5,2	12,8	12,5	14,4	12,2	14,2
Безенчукский	9,8	15,7	12,9	7,9	16,9	22,5	17,0	21,3
Богатовский	12,8	14,8	11,3	13,3	19,0	18,9	15,9	20,7
Большеглушицкий	9,3	12,0	8,1	12,0	16,3	19,0	11,7	18,6
Большечерниговский	8,8	13,0	7,1	12,4	15,8	16,8	10,7	16,9
Борский	13,9	14,9	7,5	10,3	13,5	18,1	13,4	16,7
Волжский	14,5	14,4	9,3	10,0	17,1	19,0	13,5	19,1
Елховский	6,8	12,1	9,2	6,9	18,7	19,1	16,1	18,2
Исаклинский	12,4	14,2	12,5	12,3	14,8	17,5	14,7	17,1
Камышлинский	10,5	10,8	7,0	9,3	16,1	16,5	14,8	16,5
Кинельский	13,2	12,9	9,1	10,9	16,5	22,5	15,9	20,4
Кинель-Черкасский	11,5	10,7	12,8	11,1	17,8	18,8	17,6	16,3
Клявлинский	7,9	9,5	12,0	14,5	18,0	15,0	14,3	16,3
Кошкинский	11,9	14,9	15,5	10,5	24,9	23,3	17,5	24,5
Красноармейский	10,7	12,6	11,8	10,4	16,5	18,3	10,1	19,5
Красноярский	9,9	12,6	12,6	7,9	17,5	21,3	16,5	18,8
Нефтегорский	12,0	11,8	6,5	8,9	16,2	17,6	12,2	16,4
Пестравский	7,4	11,3	6,8	10,4	14,2	18,6	9,4	20,3
Похвистневский	16,3	12,7	9,7	11,9	17,4	20,2	20,2	18,7
Приволжский	13,2	12,4	16,0	8,7	16,4	20,4	19,0	23,1
Сергиевский	8,3	11,4	10,0	16,7	16,6	18,8	16,5	21,5
Ставропольский	11,1	18,1	16,5	14,7	21,8	26,0	21,0	26,0
Сызранский	10,2	13,4	14,6	8,4	18,9	25,1	15,9	22,3
Хворостянский	5,6	11,0	10,3	11,5	15,6	18,5	11,4	18,0
Челно-Вершинский	10,1	10,5	10,1	14,6	20,2	18,7	15,8	21,0
Шенталинский	11,1	10,1	13,5	11,2	20,7	19,4	13,2	17,0
Шигонский	7,1	9,9	10,0	7,9	18,9	20,8	17,5	19,2
Самара	9,6	-	-	-	-	-	-	-
Кинель	10,2	15,2	7,5	-	-	-	-	-
Новокуйбышевск	10,6	10,4	-	-	-	-	-	-
Похвистнево	14,7	12,7	5,0	-	-	-	-	-
Сызрань	15,1	12,8	-	-	-	-	-	-
Тольятти	-	17,8	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	6,3	8,2	-	-	-	-	-	-

УРОЖАЙНОСТЬ СЕМЯН ПОДСОЛНЕЧНИКА

(в весе после доработки)

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	6,4	7,1	8,1	6,8	14,1	11,2	11,1	12,9
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	4,3	5,7	6,7	13,8	11,3	7,0	8,4	10,1
Безенчукский	7,6	7,1	6,0	7,4	15,0	12,9	11,1	16,6
Богатовский	6,5	8,4	9,8	8,9	13,1	12,7	10,6	14,1
Большеглушицкий	6,6	8,2	9,3	9,7	13,8	10,3	11,1	12,7
Большечерниговский	4,6	5,8	8,9	10,8	11,7	10,4	10,7	12,0
Борский	8,5	10,6	7,9	4,9	10,7	8,4	8,2	10,4
Волжский	10,8	0,9	7,4	6,9	14,1	10,8	10,3	19,5
Елховский	4,6	8,7	6,2	6,4	15,7	9,8	12,0	9,7
Исаклинский	2,7	8,1	7,0	3,6	11,3	10,3	10,7	8,8
Камышлинский	-	6,8	3,9	0,8	6,2	8,0	11,6	7,4
Кинельский	7,7	6,9	7,9	5,4	15,5	11,6	10,6	12,8
Кинель-Черкасский	5,4	6,5	9,5	6,2	15,9	14,0	13,9	12,0
Клявлинский	-	6,7	15,9	9,7	11,2	8,2	10,0	13,7
Кошкинский	8,0	8,4	14,0	14,6	19,1	18,1	20,6	17,9
Красноармейский	8,2	8,7	10,3	7,1	16,4	13,2	9,7	16,8
Красноярский	7,3	6,9	6,8	6,2	13,9	10,5	12,4	11,6
Нефтегорский	5,5	1,4	7,2	4,2	15,1	9,3	9,0	10,9
Пестравский	4,5	6,5	5,2	8,3	14,4	10,6	8,5	14,2
Похвистневский	5,2	7,6	5,6	6,1	14,5	14,1	13,5	13,3
Приволжский	7,3	5,2	7,3	5,7	10,3	8,4	6,9	13,7
Сергиевский	3,5	6,9	10,2	8,7	18,3	9,9	16,0	11,2
Ставропольский	7,8	8,3	8,6	4,8	19,4	13,8	13,7	14,9
Сызранский	10,0	7,2	7,1	5,3	14,4	10,8	8,9	12,1
Хворостянский	4,4	4,5	6,4	3,9	11,6	11,2	9,3	13,3
Челно-Вершинский	10,8	7,1	4,0	11,6	20,6	23,3	17,3	13,7
Шенталинский	5,9	7,7	10,8	9,5	16,3	8,5	9,4	9,3
Шигонский	8,1	4,1	4,7	4,2	12,5	10,4	13,4	11,8
Кинель	-	9,5	-	-	-	-	-	-
Новокуйбышевск	5,6	-	-	-	-	-	-	-
Сызрань	-	8,9	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	1,0	-	-	-	-	-	-	-

УРОЖАЙНОСТЬ КАРТОФЕЛЯ

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	75,8	89,2	141,0	87,8	163,2	165,6	161,3	160,9
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	73,2	84,9	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Безенчукский	101,9	91,4	157,1	168,3	230,4	247,5	243,2	222,4
Богатовский	73,7	85,0	128,6	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Большеглушицкий	73,4	84,9	127,0	58,7	130,3	132,9	130,0	133,0
Большечерниговский	71,0	83,7	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	137,0
Борский	73,7	85,0	127,0	57,1	130,3	133,2	130,0	133,0
Волжский	73,6	84,5	126,9	62,0	135,1	140,1	136,1	138,4
Елховский	73,7	85,0	127,0	60,0	130,3	133,2	130,0	133,0
Исаклинский	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Камышлинский	73,5	84,8	127,0	59,6	130,3	132,3	127,2	133,0
Кинельский	73,4	84,9	127,0	59,6	130,4	133,1	129,4	132,3
Кинель-Черкасский	73,7	85,0	127,0	57,2	130,2	134,0	131,0	133,0
Клявлинский	73,6	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Кошкинский	73,4	85,0	126,7	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Красноармейский	73,6	85,0	127,0	59,6	131,4	133,7	129,7	132,0
Красноярский	73,2	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Нефтегорский	73,6	84,6	126,3	60,6	130,3	133,1	129,9	132,5
Пестравский	73,7	85,1	127,0	64,5	130,3	133,2	130,0	133,0
Похвистневский	73,5	84,9	127,0	66,4	159,7	159,3	148,1	148,7
Приволжский	117,7	103,1	157,6	125,5	222,8	241,8	240,4	247,2
Сергиевский	73,7	85,0	127,0	59,6	130,2	133,1	130,0	132,3
Ставропольский	74,9	108,1	191,5	143,2	227,6	206,1	200,2	210,9
Сызранский	75,4	106,1	166,4	71,3	165,1	160,6	143,1	157,1
Хворостянский	73,7	85,0	160,1	51,5	131,6	131,4	130,0	133,0
Челно-Вершинский	73,7	85,0	127,0	64,8	130,8	131,6	126,4	128,7
Шенталинский	73,4	84,4	127,0	60,3	130,2	133,2	130,0	133,0
Шигонский	73,1	84,3	128,8	61,6	134,3	140,5	135,8	140,3
Самара	74,0	84,2	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Жигулевск	73,7	85,1	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Кинель	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Новокуйбышевск	73,7	84,8	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Октябрьск	73,7	84,8	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Отрадный	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Похвистнево	73,7	85,1	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Сызрань	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Тольятти	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0
Чапаевск	73,7	85,0	127,0	59,6	130,3	133,2	130,0	133,0

УРОЖАЙНОСТЬ ОВОЩЕЙ

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	110,0	140,7	272,4	148,9	255,4	263,0	257,4	275,8
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	112,2	139,4	265,5	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Безенчукский	109,9	145,5	261,7	158,9	324,6	354,8	386,3	516,1
Богатовский	115,1	139,9	256,3	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Большеглушицкий	103,0	140,2	266,7	143,0	221,0	231,4	221,8	221,9
Большечерниговский	102,9	140,8	268,1	145,2	234,9	238,9	230,8	232,5
Борский	100,7	125,7	259,9	145,2	238,3	241,2	233,1	239,2
Волжский	92,0	127,2	278,5	143,8	217,0	222,0	213,7	213,7
Елховский	115,1	141,1	268,9	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Исаклинский	115,1	139,6	263,1	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Камышлинский	102,2	134,9	266,4	145,2	251,3	249,6	241,5	245,0
Кинельский	113,1	137,9	267,0	148,2	233,0	249,9	218,4	221,4
Кинель-Черкасский	114,2	188,8	359,8	179,1	321,3	293,9	288,2	275,1
Клявлинский	115,1	139,5	265,9	144,6	240,2	240,8	232,4	238,0
Кошкинский	115,1	139,7	263,3	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Красноармейский	115,0	139,8	264,3	145,2	236,9	239,6	231,4	237,8
Красноярский	115,0	139,6	258,0	145,2	237,9	241,6	233,6	233,2
Нефтегорский	111,0	135,8	257,1	145,2	234,9	238,9	232,0	237,6
Пестравский	112,8	137,1	265,5	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Похвистневский	113,5	139,9	265,2	145,2	246,7	247,0	238,8	243,1
Приволжский	84,1	106,6	178,9	104,1	219,6	200,4	192,1	244,2
Сергиевский	113,6	145,3	264,1	145,2	242,4	243,1	234,5	237,7
Ставропольский	131,4	146,3	285,4	165,5	303,9	327,4	307,2	329,9
Сызранский	108,8	164,5	282,7	156,7	289,6	278,5	259,5	289,8
Хворостянский	115,1	139,8	263,4	134,7	238,5	240,2	333,0	212,8
Челно-Вершинский	109,7	140,5	265,3	145,2	238,2	240,1	233,0	237,9
Шенталинский	111,4	135,2	268,9	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Шигонский	109,0	138,4	267,7	153,9	254,8	259,5	248,9	260,5
Самара	114,6	139,4	266,3	145,2	240,5	243,4	235,9	240,6
Жигулевск	115,1	140,0	264,6	145,2	246,8	248,4	241,0	244,2
Кинель	115,1	140,1	266,4	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Новокуйбышевск	78,6	139,6	265,9	145,2	235,2	240,4	232,9	238,7
Октябрьск	115,1	133,3	269,4	145,2	234,9	238,9	230,8	237,6
Отрадный	115,1	140,6	266,4	145,2	250,7	242,4	235,1	239,6
Похвистнево	115,1	140,4	267,6	145,2	263,8	260,5	254,0	252,5
Сызрань	113,8	140,3	265,4	145,2	237,8	244,7	236,6	241,5
Тольятти	115,1	140,5	265,8	145,2	256,8	250,1	243,3	243,9
Чапаевск	115,1	140,5	265,3	145,2	235,3	250,1	243,3	245,4

УРОЖАЙНОСТЬ СЕНА ОДНОЛЕТНИХ ТРАВ
(в хозяйствах всех категорий;
центнеров с одного гектара убранной площади)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	9,7	14,3	12,7	9,4	15,4	13,2	13,7	15,8
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	4,6	4,6	3,5	23,4	11,7	9,2	13,8	12,7
Безенчукский	11,8	15,5	10,1	6,1	19,5	16,1	14,1	25,2
Богатовский	7,0	13,6	26,1	6,4	9,7	11,2	9,7	11,4
Большеглушицкий	10,8	11,0	4,5	6,9	11,8	12,1	12,5	15,7
Большечерниговский	5,7	16,3	7,8	11,2	21,2	14,5	17,0	15,0
Борский	11,0	16,1	15,9	11,6	16,8	7,3	8,7	13,4
Волжский	20,2	21,9	13,5	18,8	6,0	22,8	7,3	10,9
Елховский	4,7	18,2	18,7	11,0	15,0	19,5	19,3	15,8
Исаклинский	9,9	16,6	13,7	5,7	9,5	11,3	7,4	8,3
Камышлинский	8,7	6,5	10,4	5,4	20,7	16,1	22,5	23,8
Кинельский	11,8	18,0	12,8	9,7	13,3	15,9	16,7	16,2
Кинель-Черкасский	9,2	11,2	12,8	7,6	15,2	7,7	33,3	13,4
Клявлинский	12,5	11,4	6,3	7,9	7,5	5,3	11,3	25,5
Кошкинский	13,2	22,9	14,1	11,6	30,0	24,3	18,4	18,9
Красноармейский	8,3	10,2	4,3	7,5	15,7	8,7	10,8	26,4
Красноярский	7,4	11,7	11,9	9,8	14,1	14,0	21,3	9,7
Нефтегорский	12,2	23,4	14,8	10,2	18,9	14,3	15,2	10,2
Пестравский	5,0	9,3	6,9	3,8	20,7	21,1	14,4	56,9
Похвистневский	12,0	13,1	11,8	14,4	14,6	13,4	16,4	14,3
Приволжский	26,9	9,9	8,0	6,9	7,9	10,4	13,0	16,2
Сергиевский	6,5	12,6	11,5	8,5	15,1	20,2	20,6	18,2
Ставропольский	12,7	18,8	21,6	13,3	36,0	15,6	10,7	19,1
Сызранский	9,6	17,7	11,9	7,9	15,0	3,4	14,0	15,0
Хворостянский	5,5	10,7	13,8	8,8	18,9	6,3	11,1	14,7
Челно-Вершинский	8,4	12,0	12,1	10,3	20,9	30,3	13,1	17,1
Шенталинский	11,2	18,9	18,3	9,9	8,7	12,8	10,5	19,6
Шигонский	4,9	6,9	7,6	11,0	14,5	12,2	15,0	20,2
Самара	9,8	12,5	-	-	-	-	-	-
Кинель	12,8	13,4	10,5	-	-	-	-	-
Похвистнево	-	-	-	11,0	15,0	14,0	14,0	16,0
Сызрань	13,4	9,1	-	-	-	-	-	-
Чапаевск	3,0	16,5	-	-	-	-	-	-

ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ[1)]

(рублей за тонну)

	Всего	в том числе:			
		предприятиям и организациям, осуществляющим закупки для государственных и муниципальных нужд	перерабатывающим организациям, организациям оптовой торговли, на рынке, через собственные магазины, палатки, киоски	населению через систему общественного питания и в порядке оплаты труда	по бартерным сделкам (обменным операциям)
			Зерно		
2000	1648	2091	1864	1145	1714
2005	2227	-	2371	1843	2191
2010	4064	6603	4126	3499	3582
2013	6192	-	6360	4528	4530
2014	5878	-	5917	5259	5029
2015	8441	-	8685	5439	4470
2016	8329	-	8447	6125	4035
			Подсолнечник		
2000	2309	1999	2306	2271	2334
2005	4191	-	4207	4217	4013
2010	14364	22313	14189	14556	11842
2013	10398	-	10386	12555	5455
2014	11147	-	11153	10092	-
2015	21039	-	21040	20767	10000
2016	21301	-	21303	16783	-
			Картофель		
2000	3562	-	3779	2387	3081
2005	3703	-	3772	3044	3605
2010	10242	17335	10157	10877	10000
2013	7933	-	7967	6061	-
2014	11781	-	11933	5626	-
2015	7944	-	7944	7940	-
2016	7528	-	7666	2837	-
			Овощи		
2000	5908	-	6063	6342	2702
2005	8760	-	9031	3938	6987
2010	23211	13683	23722	4704	-
2013	21253	-	21253	-	-
2014	21639	-	21639	-	-
2015	25866	-	25866	-	-
2016	20415	-	20415	-	-

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ВСЕХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР

(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Всего по области	2414,8	1959,6	1874,2	1834,0	1955,8	2003,8	2016,7	2055,2
в том числе: по муниципальным районам и городским округам								
Алексеевский	102,0	82,5	72,9	62,7	73,9	82,9	87,9	95,5
Безенчукский	79,8	73,7	78,9	71,0	71,4	68,7	71,7	72,3
Богатовский	40,4	36,6	34,5	36,5	42,2	43,5	38,8	41,0
Большеглушицкий	152,3	123,4	122,2	144,6	142,3	142,4	143,9	143,5
Большечерниговский	158,8	107,7	144,7	147,3	151,0	150,8	148,6	149,2
Борский	80,3	69,7	68,8	57,7	66,9	67,0	65,7	64,3
Волжский	94,1	84,4	70,3	51,0	55,0	62,1	61,6	57,1
Елховский	60,8	42,2	28,9	34,1	42,3	47,9	48,4	48,5
Исаклинский	67,8	63,7	60,1	56,4	59,5	54,0	54,1	57,1
Камышлинский	36,0	27,4	20,2	18,0	19,1	15,5	14,7	15,1
Кинельский	87,6	75,0	70,1	63,9	68,6	71,3	75,4	76,8
Кинель-Черкасский	116,1	82,4	104,9	102,7	120,9	123,9	120,0	122,7
Клявлинский	57,0	44,2	41,5	39,2	37,3	36,3	39,9	40,2
Кошкинский	86,6	73,0	71,2	72,4	79,8	80,3	80,6	80,1
Красноармейский	120,4	100,9	104,2	93,5	102,5	100,2	98,4	103,6
Красноярский	94,7	82,1	72,5	76,1	76,4	75,8	70,2	72,4
Нефтегорский	85,1	72,6	73,8	72,1	81,4	82,1	84,3	82,1
Пестравский	113,2	91,4	82,4	74,3	89,0	97,2	95,8	100,2
Похвистневский	87,5	79,8	64,4	67,0	77,9	81,6	79,1	79,1
Приволжский	70,0	59,3	54,5	56,2	61,1	58,2	59,6	62,9
Сергиевский	120,2	83,2	71,8	74,0	60,5	80,4	82,9	84,4
Ставропольский	122,3	107,3	94,4	89,5	94,5	100,7	104,5	106,1
Сызранский	61,8	44,5	33,9	40,2	42,4	41,2	41,3	43,7
Хворостянский	103,4	94,2	100,3	99,7	102,3	100,3	103,7	103,5
Челно-Вершинский	62,7	51,2	41,7	46,6	47,6	50,2	52,1	55,4
Шенталинский	57,0	43,3	44,7	47,6	44,6	44,4	44,8	45,7
Шигонский	73,2	47,0	38,5	35,6	41,0	41,0	44,7	48,8
Самара	3,3	1,3	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
Жигулевск	1,3	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Кинель	2,1	5,0	3,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Новокуйбышевск	4,8	3,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Октябрьск	0,3	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Отрадный	0,6	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Похвистнево	2,4	0,6	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Сызрань	2,8	1,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Тольятти	3,5	1,7	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Чапаевск	2,6	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

ПРОДУКЦИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА В ФАКТИЧЕСКИ ДЕЙСТВОВАВШИХ ЦЕНАХ

(с учетом скрытой продукции; миллионов рублей)

	Хозяйства всех категорий			в том числе: сельскохозяйственные организации		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Всего по области	75793,0	87658,0	99531,6	29866,2	35644,6	42593,3
в том числе: по муниципальным районам и городским округам						
Алексеевский	1628,1	2309,7	2542,0	323,8	472,3	510,1
Безенчукский	4256,7	4634,1	5042,6	2605,0	2814,4	2963,4
Богатовский	1650,2	1894,2	2116,6	624,2	781,9	962,9
Большеглушицкий	2665,1	3129,4	3980,1	1432,6	1712,4	2161,2
Большечерниговский	3170,0	3696,1	4704,9	1391,8	1690,9	2668,0
Борский	1899,5	2242,2	2548,9	539,8	685,1	858,6
Волжский	3499,1	3781,7	4548,1	652,3	682,6	1170,3
Елховский	1054,2	1349,0	1417,0	444,8	611,2	555,5
Исаклинский	1610,1	1915,6	2086,1	752,5	858,5	940,5
Камышлинский	527,8	593,5	634,1	40,4	35,1	54,1
Кинельский	3573,1	4451,6	4934,1	1523,1	1941,3	2121,1
Кинель-Черкасский	5870,1	7532,9	7891,1	3891,2	5162,3	5599,4
Клявлинский	920,0	1128,4	1257,0	268,6	379,6	424,9
Кошкинский	3070,7	3677,2	4085,4	1413,5	1816,9	2139,9
Красноармейский	2367,0	2473,6	3847,9	992,0	936,1	1894,7
Красноярский	4052,3	4612,1	4760,1	1208,6	1491,7	1343,8
Нефтегорский	1705,7	1838,2	2327,7	520,7	479,8	527,0
Пестравский	1895,2	1991,3	3128,7	883,2	850,8	1756,4
Похвистневский	3308,5	3768,4	4106,4	1299,2	1677,8	1711,5
Приволжский	2840,4	3082,5	3652,7	619,7	569,1	946,5
Сергиевский	2127,9	2795,4	3118,2	881,5	1412,4	1652,6
Ставропольский	7556,9	8537,8	8464,4	4116,4	4705,6	4400,1
Сызранский	2219,4	2329,4	2769,9	930,9	924,4	1196,1
Хворостянский	2971,1	3325,6	3842,0	938,4	1151,5	1732,1
Челно-Вершинский	1877,2	2095,9	2404,7	498,3	588,2	879,2
Шенталинский	1639,7	1816,2	2089,5	495,9	437,5	622,4
Шигонский	1363,6	1679,7	1892,2	347,2	549,9	638,0
Самара	1282,3	1454,0	1468,0	191,0	184,3	140,2
Жигулевск	325,9	375,7	405,0	-	-	-
Кинель	526,2	579,0	632,9	-	-	-
Новокуйбышевск	352,3	402,0	432,1	-	-	-
Октябрьск	171,2	188,5	206,5	-	-	-
Отрадный	392,9	419,5	481,1	-	-	-
Похвистнево	216,6	242,0	256,5	-	-	-
Сызрань	550,9	594,9	680,4	-	-	-
Тольятти	359,3	394,9	417,7	39,4	41,0	22,7
Чапаевск	295,7	325,8	359,2	-	-	-

СТРУКТУРА ЗАТРАТ НА ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖУ ПРОДУКЦИИ (ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ) В ОРГАНИЗАЦИЯХ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ, ОХОТЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ В ЭТИХ ОБЛАСТЯХ[1)]

(в процентах к итогу)

	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Затраты - всего	100	100	100	100	100	100
в том числе:						
материальные затраты	64,9	53,3	53,8	63,4	64,1	62,7
затраты на оплату труда	16,8	19,5	17,9	14,6	14,4	12,3
единый социальный налог[2)]	2,5	2,9	4,9	4,1	4,3	3,4
амортизация основных средств	7,2	12,4	11,3	9,0	7,9	13,1
прочие затраты	8,6	11,8	12,1	8,9	9,3	8,5

[1)] По оперативным данным; без субъектов малого предпринимательства.

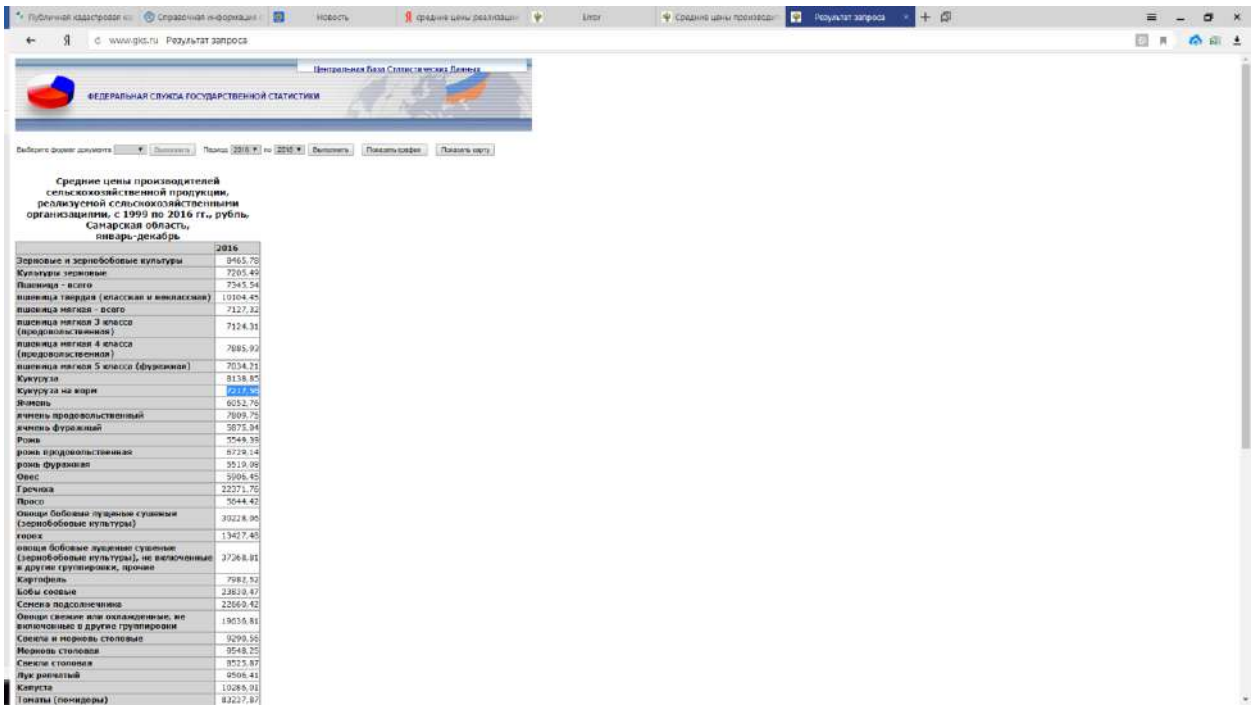
[2)] С 2010 г. страховые взносы во внебюджетные фонды.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ, ОХОТЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ В ЭТИХ ОБЛАСТЯХ[1)]

(на конец года; млн. рублей)

	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Суммарная задолженность по обязательствам	7877	13490	17245	18452	16215	13553
в том числе просроченная	2570	4883	691	892	1379	911
Из суммарной задолженности:						
кредиторская задолженность	4138	3221	9217	9655	6714	4339
в том числе просроченная	2087	888	35	238	431	257
задолженность по кредитам банков и займам	3739	10269	8028	8797	9501	9213
в том числе просроченная	484	3995	656	654	...	654
Дебиторская задолженность	1396	5369	5698	7286	7762	4598
в том числе просроченная	284	615	44	47	273	54

[1)] По оперативным данным; без субъектов малого предпринимательства.



http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi

Источник показателей перевода фактических единиц в кормовые единицы

Коэффициенты для расчета кормовых единиц*

№№ п/п	Корма	Коэффициент
	Сено	
1	Бобовое, в среднем	0,64
2	Болотное	0,52
3	Ежа сборная	0,69
4	Луговое, в среднем	0,57
5	Многолетние травы, смесь злаков	0,64
6	Многолетние злаково-бобовые травы	0,62
7	Тимофеевка + клевер	0,59
8	Разнотравное	0,63
9	Тимофеечное	0,60
	Солома	
10	Овсяная, в среднем	0,38
11	Пшеничная, в среднем	0,33
12	Ржаная, в среднем	0,34
13	Ячменная, в среднем	0,34
	Сенаж	
14	Злаковый, смесь трав	0,82
15	Клеверный	0,72
16	Клеверо-тимофеечный	0,74
17	Люцерновый	0,78
18	Однолетние травы (смесь люпина, овса, горох, вика)	0,84
19	Разнотравный	0,83
20	Рожь зеленоукосная заречанская	079
21	Тимофеечный	0,85
22	Тимофеечно-клеверный	0,83
	Силос	
23	Кукурузный	0,73

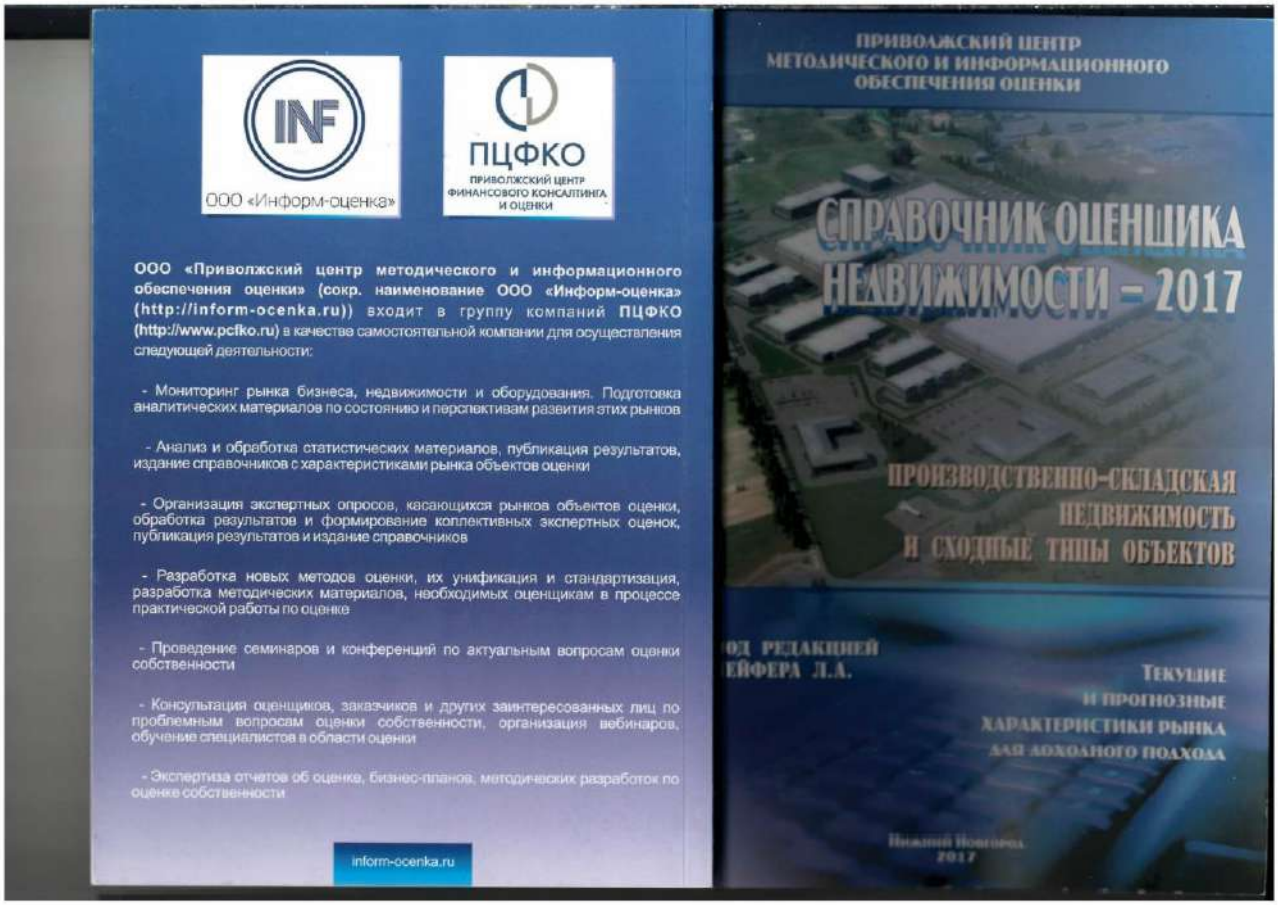
24	Люпиновый	0,80
25	Люпиново-кукурузный	0,70
26	Люпиново-овсяный	0,74
27	Многолетние травы, смесь	0,65
28	Однолетние травы, смесь	0,86
29	Тимофеечный	0,77
Силос из провяленных растений		
30	Вико-овсяная смесь	0,69
31	Злаковый из смеси многолетних трав	0,62
32	Клеверный	0,71
33	Клеверо-тимофеечный	0,69
34	Луговая трава	0,66
35	Люпиновый	0,85
36	Люпиново-разнотравный	0,88
37	Разнотравный	0,53
38	Ржаной	0,59
39	Тимофеечный	0,68
40	Тимофеечно-клеверный	0,66
41	Тимофеевка с люцерной	0,68
Корнеклубнеплоды		
42	Брюква	1,22
43	Картофель варенный	1,48
44	Картофель сырой	1,41
45	Куузика	1,12
46	Морковь	1,22
47	Морковь сушеная	1,22
48	Свекла кормовая	1,25
49	Свекла сахарная	1,39
50	Свекла сахарная сушеная	1,21
51	Свекла полусахарная	1,27
52	Свекла полусахарная сушеная	1,21
53	Турнепс	1,11
Зерно		
54	Горох	1,34
55	Кукуруза	1,54
56	Люпин	1,34
57	Овес	1,00
58	Пшеница	1,43
59	Рожь	1,48
60	Соя	1,61
61	Ячмень	1,39

*С учетом сухого вещества в кормах .

В среднем по сену 0,62 от питательности овса

Источник: Учебник «Пастбища. Сенокосы», www.agroru.com/db/1026.0.html

Источник показателей, для расчета процента используемых для исчисления арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для целей, связанных со строительством



ООО «Информ-оценка»

ПЦФКО
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (http://inform-ocenka.ru)) входит в группу компаний ПЦФКО (http://www.pcfko.ru) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-ocenka.ru

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

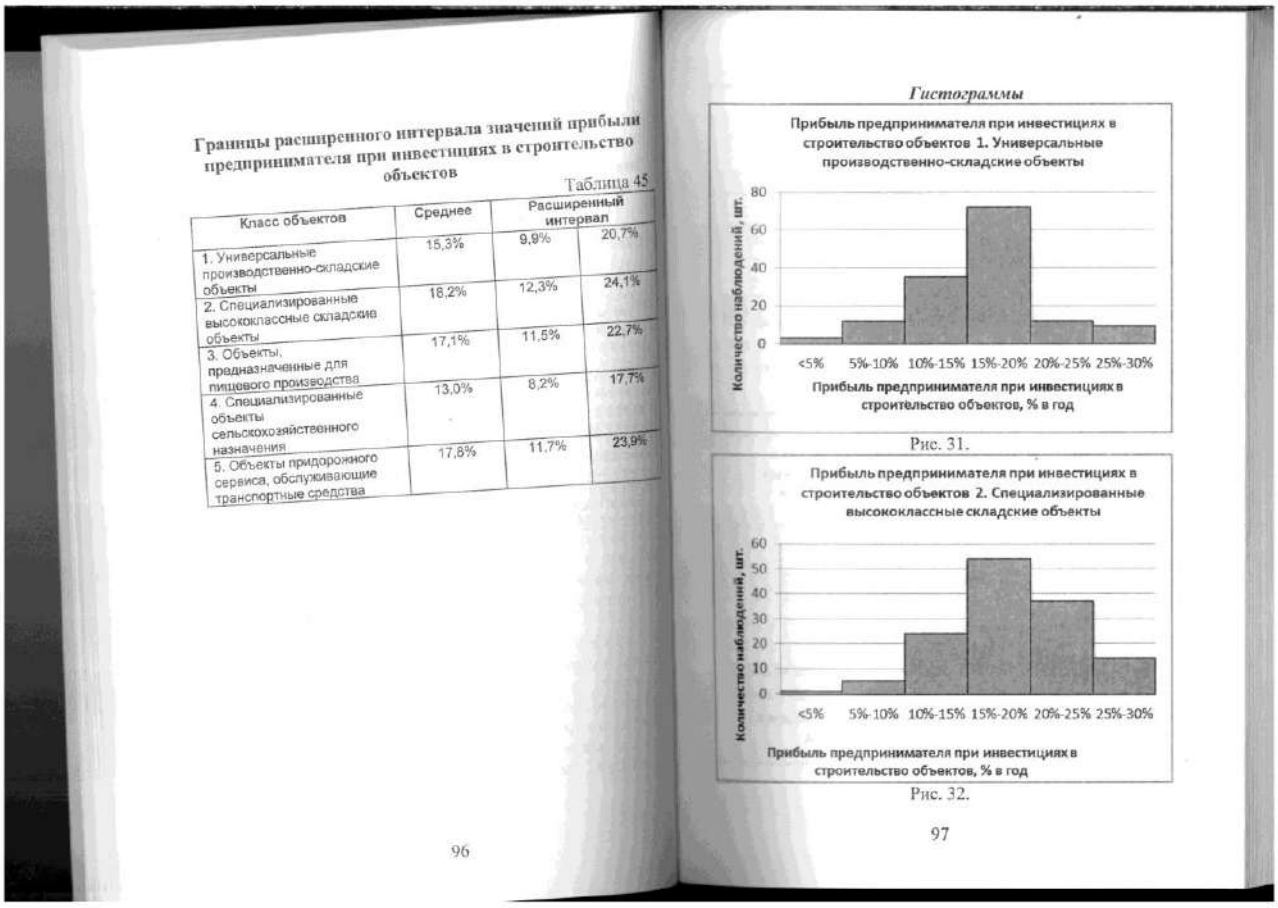
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

ОД РЕДАКЦИЕЙ
ЕЙФЕРА Л.А.

ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Нижний Новгород
2017



Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

96

Гистограммы

Рис. 31.

Рис. 32.

97

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 129

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,61	0,87
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,64	0,89
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,84	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,54	0,84
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,63	0,88

Гистограммы

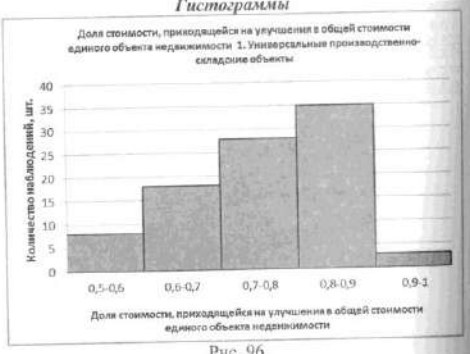


Рис. 96.

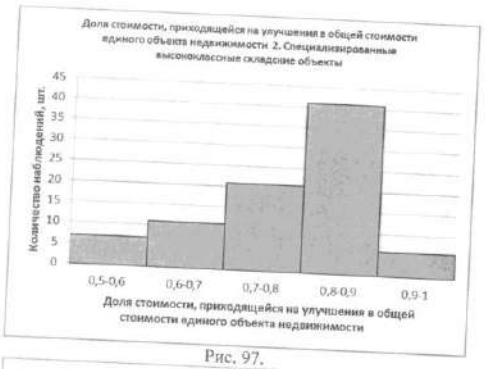


Рис. 97.

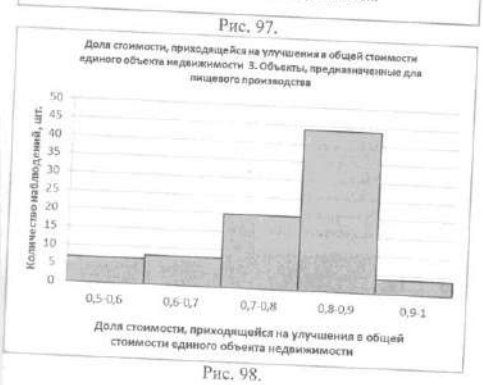


Рис. 98.

8.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 142

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,44	0,50
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,47	0,43	0,51
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,49	0,56
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,30	0,37
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,50	0,58

Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициент застройки)

Таблица 143

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,66
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,47	0,31	0,63
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,36	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,19	0,48
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,38	0,70

Гистограммы

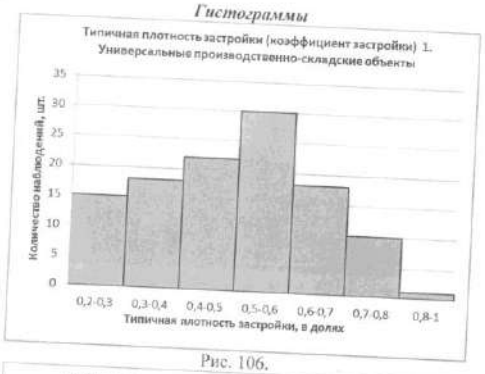


Рис. 106.

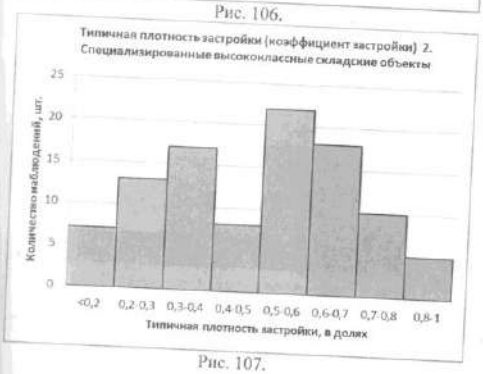
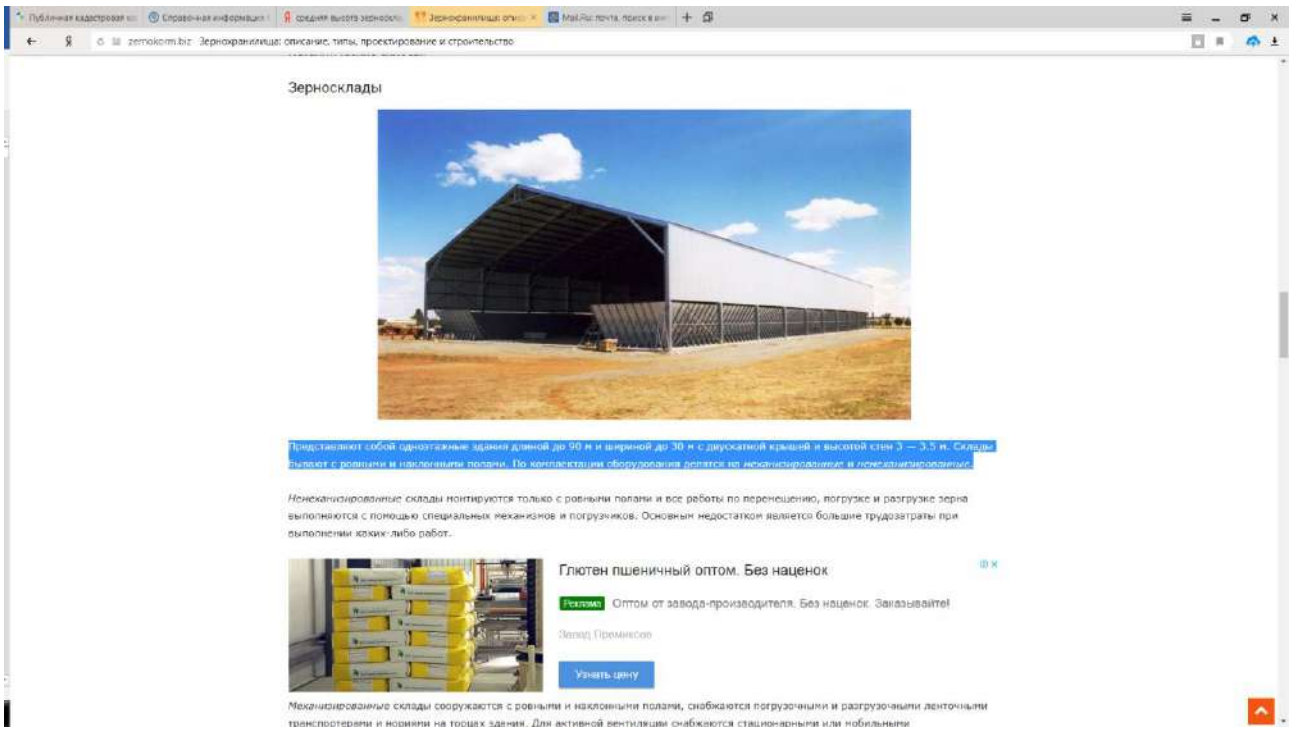
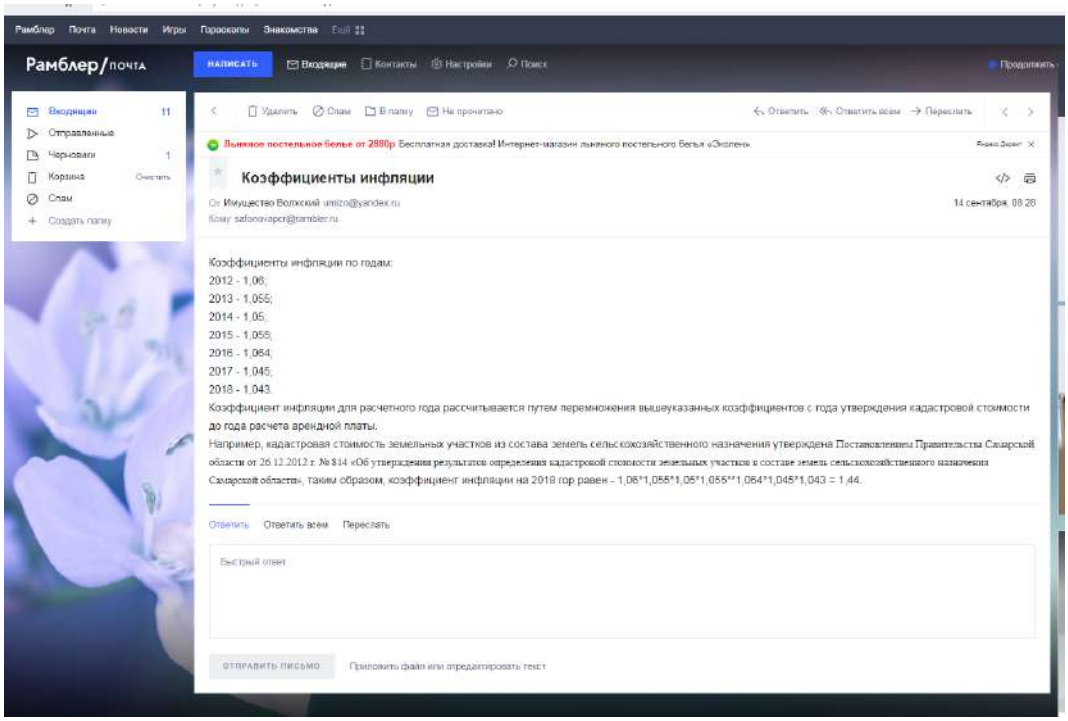


Рис. 107.



https://zernokorm.biz/klassifikaciya-i-tipy-zernoxranilishh

Информация по расчету коэффициента инфляции



Данные Заказчика.
Коэффициенты инфляции по годам:
2012 - 1,06;
2013 - 1,055;
2014 - 1,05;
2015 - 1,055;
2016 - 1,064;
2017 - 1,045;
2018 - 1,043.
Коэффициент инфляции для расчетного года рассчитывается путем перемножения вышеуказанных коэффициентов с года утверждения кадастровой стоимости до года расчета арендной платы.

Например, кадастровая стоимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 26.12.2012 г. № 814 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Самарской области», таким образом, коэффициент инфляции на 2018 гор равен - 1,06*1,055*1,05*1,055**1,064*1,045*1,043 = 1,44.

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ»

443045, г. Самара, ул. Авроры, д. 122,
тел./факс: 2678039
24.08.2018 № 5145
на № 29-5145 от 20.08.2018

Генеральному директору
ООО «Независимый Кадастровый Центр»

Н.В. Рыбаковой

443090, Россия, г. Самара, ул. Ставропольская, д. 3, офис 803

Уважаемая Надежда Валериевна!

Рассмотрев Ваше обращение от 20.08.2018 № 5145 о предоставлении сведений, МКУ «Управление муниципального имущества и земельных отношений Администрации муниципального района Волжский Самарской области» (далее-Управление) сообщает следующее.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства.

На 01.01.2018 года земли сельскохозяйственного назначения в муниципальном районе Волжский Самарской области занимают площадь 165364 Га, что составляет 66,6% от общего количества земель в административных границах. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Из земель сельскохозяйственного назначения в собственности граждан находится 120577 Га (или 72,9%), в собственности юридических лиц 1844 Га (или 1,1%), в государственной и муниципальной собственности 42943 Га (или 26,0%).

Вместе с тем, в собственности Российской Федерации находится 2843 Га, в собственности Самарской области – 223 Га и в муниципальной собственности – 6528 Га.

Кроме того, Управление считает, что для формирования экономического обоснования и определения размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах муниципального района Волжский Самарской области, информация об арендаторах носит сугубо информационный характер и не оказывает влияния на результат Ваших исследований.

Руководитель Управления Н.А.Орлова

Рогов 2678039