



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@nkcnaolog.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»

_____ Н. В. Рыбакова

Отчет № 15/12-22/1

Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв), используемых для исчисления арендной платы за земельные участки в зависимости от доходности земельных участков с учетом их разрешенного использования в границах муниципального района Волжский Самарской области

Договор: № 15/12-22/1 от 15.12.2022 г.

Заказчик:

Савельев Андрей Валериевич

Дата составления: 25.01.2023 г.

Исполнители:

Н. В. Рыбакова

_____ 25.01.2023 г.

Самара, 2023

Содержание

1	Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности	3
1.1	Законодательные основы развития земельного рынка в 2017-2022 гг.....	3
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	17
2	Социально-экономическое развитие и прогнозы развития Самарской области	19
2.1	Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области.....	19
3	Анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос на земельные участки.....	27
3.1	Анализ рынка земельных участков Самарской области сельскохозяйственного назначения в 2021 году	27
4	Методология, используемая при проведении экономического обоснования размера арендной платы	34
4.1	Методология расчета арендной платы земельных участков методом капитализации земельной ренты.....	34
4.1.1	Основные термины и определения.....	34
4.1.2	Основные характеристики муниципальных районов Самарской области	34
4.1.3	Анализ использования земельного фонда	37
4.1.4	Анализ структуры посевных площадей	44
4.1.5	Анализ урожайности основных сельскохозяйственных культур	51
4.1.6	Расчет уровня рисков.....	58
4.1.7	Анализ цен реализации сельскохозяйственных культур.....	60
4.1.8	Анализ валового дохода растениеводства	61
4.1.9	Анализ затрат на производство продукции растениеводства	64
4.1.10	Методика расчета доходным подходом	65
4.2	Методология расчета арендной платы земельных участков методом рекапитализации совместно с методом распределения.....	73
4.2.1	Метод рекапитализации	73
4.2.2	Метод распределения	73
5	Анализ текущей кадастровой стоимости	75
6	Расчет величины арендной платы за земельные участки из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» в Волжском районе Самарской области	76
7	Определение значений коэффициентов видов разрешенного использования (Кв)	81
8	Допущения, использованные при расчетах	83
	Приложение 1 Документы специалистов, выполнявших отчет	84
	Приложение 2 Документы, подтверждающие достоверность и актуальность информации, содержащейся в отчете	94

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

1.1 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В 2017-2022 ГГ.

Изменения в земельном законодательстве Российской Федерации в 2017-2022 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 незаконных участков. Помимо легализации земельных

наделов, планируется зафиксировать существующие границы участков, внося соответствующие изменения 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 надел 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; сенокосение, 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 статьями 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.

2018 год был знаковым для россиян, владеющих земельными участками, дачной собственностью, а также всех, пытающихся заниматься частным бизнесом на собственной земле. В Земельный кодекс и Градостроительный было внесено ряд существенных изменений и уточнений.

Одно из первых изменений коснулось самовольного строительства и того, что с ним по факту обнаружения собирается делать государство. Так, если арендатором или пользователем земельного участка было допущено самовольное строительство, то собственник в праве досрочно отказать в использовании. Если в установленные кодексом сроки собственник не обеспечил приведение в законное состояние построенного объекта либо же не снес его, то инициируется изъятие и продажа участка с публичных торгов. Правда, этого нельзя сделать, если кроме «самоволок» на земле есть и прочие вполне законные постройки. Однако если участок можно поделить, грубо, на кусок с законным строительством и самовольным, то могут раздробить его, изъять и продать ту часть, что с последним.

Теперь земельные участки в зонах с особым условием использования территории (озера, парки, заповедники и прочие зеленые местности, а также места прокладки магистральных трубопроводов, ЛЭП и т.п.) надо обязательно регистрировать в ЕГРН – дата регистрации считается «днем рождения» такой зоны. Если соответствующими органами будет признано, что земельные участки в том или ином месте используются неэффективно, их могут изымать в пользу муниципалитетов с целью дальнейшего развития.

Еще одной полезнейшей поправкой в ЗК РФ стало разрешение фермерам строиться на сельхозземлях. Очень распространена ситуация, когда арендовалась на долгосрочной основе земля фермерским хозяйством, а возводить на ней постройки, помогающие труду, было невозможно. Правда, в законе оговариваются лимиты архитектурных особенностей домов, а также запрещается под любым предлогом осуществлять перепродажу земли этого типа, если на ней есть постройка. Там же прописано, что если граждане в личном огородничестве или подсобном хозяйстве в течение трех и более лет использовали по назначению арендованную землю, то они имеют право ее выкупить, не участвуя в торгах. В обратных же случаях – отторжения по закону, перепрофилирования земель и прочих – из бюджета соответствующих уровней должны выплачиваться пострадавшим частникам компенсации.

Еще в 2017 году был принят закон-изменение в Земельный кодекс, который с 1 января 2019-го вступает в силу. Он глубоко регламентирует деятельность, внутренние взаимоотношения между участниками и администрацией, а также внешний статус дачных обществ. В нем прописали, чем отличается садовый дом от жилого, а также четко расписали, что относится к имуществу общего пользования, как им распоряжаются и применяют. Также прописано, что все, кто желает кормиться с собственного участка, могут это делать без образования юрлица. И обязали всех, кто построился в границах садового товарищества, однако не желает в него вступать, платить за все, что касается общего имущества в равных долях с участниками. Еще законодательно закрепили формат управления товариществ, разрешив для получения кворума с целью роста оперативности принятия решений использовать как заочную, так и очно-заочную форму проведения собраний. Также существенно упростили порядок лицензирования скважин, принадлежащих им.

На данный момент с юридической точки зрения понятие «дачное товарищество» исчезло. На замену ему, а также другим терминам пришли такие формулировки, как садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ). При этом все новые товарищества должны стать правопреемниками старых, чтобы случайно не оказаться самостроем.

На землях СНТ можно строить садовый дом для сезонного проживания, хозяйственные постройки (сарай, баню, теплицу, колодец, навес и т. д.), гаражи. А вот тем, чей участок оказался принадлежащим к землям ОНТ, можно воздвигать только хозпостройки, предназначенные для хранения инвентаря и не имеющие фундамента, а также

не являющиеся объектами недвижимости, например, сараи, бытовки, летние кухни. Впрочем, есть и плюс – регистрировать такие постройки также не нужно.

Изменения в земельном законодательстве в 2020 году

С 2020 года российское законодательство о недвижимости подверглось нескольким важным изменениям, в числе которых — ужесточение требований к границам земельных участков. Запрет на распоряжение участками земли, в отношении которых не было проведено обязательное отныне межевание, вступит в силу с 1 января 2020 года. Он вводится в обиход с такой целью: улучшить юридическую ситуацию с правами собственников; упростить порядок предоставления земли; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданский оборот:

Регистрация права собственности. Если участок предоставлялся для ведения подсобного садового хозяйства, то такой участок подлежит регистрации. Для этого необходимо собрать все необходимые документы (паспорт и акт о предоставлении земельного участка либо любой другой документ, подтверждающий право собственности) и обратиться в Росреестр. Иметь при себе кадастровый паспорт и межевой план не нужно. После этого ваше право собственности должны зарегистрировать в течение 10-12 дней.

Регистрация права собственности на индивидуальные жилые, дачные дома и некоторые постройки, которые подлежат регистрации. Раньше регистрации подлежало лишь индивидуальное жилье, а также различные коммерческие постройки. Теперь все постройки на участке (летний дом, дачный дом, крупные подсобные помещения и некоторые другие постройки) подлежат регистрации. Чтобы зарегистрировать постройку, необходимо сделать технический план участка и подать его в Росреестр.

Изменения в земельном законодательстве в 2021-2022 годах

С 1 марта 2022 года государство разрешит строить и регистрировать в ЕГРН жилые дома, возведенные на земельных участках, предназначенных для ведения крестьянскими (фермерскими) хозяйствами своей деятельности. Иными словами, законодатель позволил строить индивидуальные жилые дома на сельскохозяйственных землях. Данное право введено законом № 299-ФЗ от 02.07.2021 года.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен видом разрешенного использования «виноградарство», что будет способствовать развитию отрасли виноградарства и виноделия, получения и систематизации информации о расположенных на территории Российской Федерации виноградных насаждениях, и дальнейшего полноценного функционирования системы учета виноградопригодных земель.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен новым видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2 Классификатора), предусматривающим размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации земельных участков. Кроме того, Классификатор дополнен указанием на возможность размещения таких объектов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (код 2.1 Классификатора), размещения домов блокированной жилой застройки (код 2.3 Классификатора), ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (код 2.2 Классификатора) и садоводства (код 13.2 Классификатора).

Внесены изменения в описание вида разрешенного использования с кодом 2.0 «Жилая застройка». Теперь граждане, проживающие в жилых домах, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «Жилая застройка», могут сдавать жилые помещения для временного проживания.

Уточнено описание вида разрешенного использования с кодом 4.7 («Гостиничное обслуживание») в части исключения ссылки на возможность размещения на земельных участках с указанным видом разрешенного использования иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Впервые, во всех субъектах России одновременно пройдет массовая государственная кадастровая оценка всех земельных участков, не зависимо от категории. Ранее кадастровая оценка проходила один раз в четыре года, но было решено, что в 2022 году проведут ее одновременно во всей стране.

Правовые основы земельного законодательства в Самарской области

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 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.

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;
- б) 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 использованием недр, 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 использованием 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 сенокосения, 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 614 Гражданского 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 3 Федерального 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 за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории самарской области и предоставленные в аренду без торгов». 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:

$$A_{п} = C_{\text{кад}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{и}},$$

где $A_{п}$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

$C_{\text{кад}}$ - 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;

$K_{\text{в}}$ - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением с учетом основных принципов определения арендной платы, установленных Правительством Российской Федерации.

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.

$K_{\text{и}}$ - 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:

- 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 Собрании представителей Волжского района Самарской области от 20.11.2014 г. № 314/47 (в редакции с действующими изменениями).

Источники информации:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ
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 Собрании представителей Волжского района Самарской области от 20.11.2014 г. № 314/47 (в редакции с действующими изменениями).
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 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. 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

Район расположен в центре области, преимущественно в левобережье излучины Волги, также включает в себя восточную часть полуострова Самарской Луки. Площадь района — 2481 км². По площади это один из крупнейших районов области. Граничит с районами Красноярский, Кинельский, Большеглушицкий, Красноармейский, Безенчукский, Ставропольский, с городскими округами Самара, Новокуйбышевск, Кинель.

Волжский район имеет уникальное транспортно-географическое положение, так как он находится в центральной части Самарской области на обоих берегах Волги. Территория района расчленена Волгой и городским округом Самара, который является анклавом района. Волжский район окружает областной центр и имеет выгодное географическое положение, так как все транспортные потоки к Самаре проходят через его территорию.

Основные реки — Волга, Самара, Чапаевка. За прекрасные пейзажи и природу район иногда называют «Волжской Швейцарией». Процессы реурбанизации расширяют границы города Самары, поэтому территория Волжского района перспективна для застройки.

Административный центр района является Самара (город в состав района не входит).

Территория и административное деление

В Волжском районе 61 населённый пункт в составе трёх городских и 12 сельских поселений:

Таблица 2.1.1

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов
1	Городское поселение Петра Дубрава	пгт Петра Дубрава	3
2	Городское поселение Рошинский	пгт Рошинский	1
3	Городское поселение Смышляевка	пгт Смышляевка	4
4	Сельское поселение Верхняя Подстепновка	посёлок Верхняя Подстепновка	3
5	Сельское поселение Воскресенка	село Воскресенка	5
6	Сельское поселение Дубовый Умёт	село Дубовый Умёт	4
7	Сельское поселение Курумоч	село Курумоч	4
8	Сельское поселение Лопатино	село Лопатино	7
9	Сельское поселение Подъём-Михайловка	село Подъём-Михайловка	7
10	Сельское поселение Просвет	посёлок Просвет	3
11	Сельское поселение Рождествено	село Рождествено	8
12	Сельское поселение Спиридоновка	село Спиридоновка	1
13	Сельское поселение Сухая Вязовка	село Сухая Вязовка	3
14	Сельское поселение Чёрновский	посёлок Чёрновский	4
15	Сельское поселение Черноречье	село Черноречье	4

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Волжский_район_\(Самарская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Волжский_район_(Самарская_область))

Итоги социально-экономического развития муниципального района Волжский за 9 месяцев 2022 года

Волжский район – одно из крупнейших в Самарской области муниципальных образований общей площадью около 2,5 тысяч квадратных километров, расположен в самом центре области, на правом и левом берегах реки Волга. На сегодняшний день здесь проживает 131 тыс. человек.

Волжский район - одна из самых динамично развивающихся территорий региона. Своеобразие района, структура экономики во многом обусловлены его непосредственным соседством с областным центром. Исторически сложилось так, что муниципальный район стал естественным продолжением столицы губернии. Это во многом определило специализацию Волжского района как пригородного, имеющего значительный промышленный

потенциал и развитую инфраструктуру. В районе работает целый ряд крупных и средних предприятий, относящихся к различным отраслям производства, конкурентоспособные предпринимательские структуры, развивается малый и средний бизнес.

По динамике и уровню развития на протяжении ряда лет Волжский район занимает лидирующие позиции.

Промышленность

Промышленный комплекс Волжского района представлен большим числом предприятий, функционирующих в различных отраслях промышленного производства, и является базисным элементом экономики района. За 9 месяцев 2022 года (январь-сентябрь) предприятиями муниципального района Волжский Самарской области было отгружено продукции на сумму 26,86 млрд. рублей, что на 12,1% больше, чем за соответствующий период 2021 года.

За 9 месяцев 2022 года 8 крупнейших предприятий отгрузили продукции собственного производства на сумму 19,32 млрд. рублей, что на 7,5% больше итогов девяти месяцев 2021 года и внесли весомый вклад в экономику муниципалитета, составив 72% от общей суммы отгруженной продукции всех предприятий района.

Агропромышленный комплекс

За 9 месяцев 2022 года, по сравнению с этим же периодом прошлого года, объемы (в ценах соответствующих лет) производства сельскохозяйственной продукции по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам района увеличились на 10,9%.

Основными причинами является увеличение в 2022 году по сравнению с 2021 годом валового сбора зерна, производства мяса.

В 2022 году в сельскохозяйственных организациях и крестьянских фермерских хозяйствах района в структуре посевных площадей зерновые и зернобобовые культуры занимают 34,1 тыс. га (49,6%), технические культуры – 31,3 тыс. га (45,5 %), кормовые культуры – 2,7 тыс. га (3,9 %). В 2022 году, по сравнению с 2021 годом увеличилась общая посевная площадь сельскохозяйственных культур на 5,4 % (на 3,5 тыс. га). Произошло некоторое снижение посевных площадей зерновых и зернобобовых культур на 3,1 % (на 1,1 тыс. га), но в то же время значительно возросла (на 19 % или 5,2 тыс. га) площадь технических культур (подсолнечник, лен).

В текущем году за счет высокой урожайности собран рекордный для района урожай зерновых и зернобобовых культур. Валовый сбор зерна составил 108 тыс. тонн (бункерный вес без кукурузы), что на 34 % больше 2021 года, и превосходит средние многолетние значения. Урожайность зерновых и зернобобовых культур составила 37ц/га.

На 01.10.2022 года на территории муниципального района Волжский занимаются животноводством одна сельскохозяйственная организация - ООО «Прогресс» (разведение крупного рогатого скота мясного направления) и 30 крестьянских (фермерских) хозяйств.

Малый бизнес

По состоянию на 01.10.2022 в муниципальном районе Волжский Самарской области зарегистрировано 3 927 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП), в том числе:

1 072- юридических лиц;

2 855 - предпринимателей без образования юридического лица.

Объем финансирования на мероприятия по поддержке и развитию малого и среднего предпринимательства на 2022 год в рамках муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в муниципальном районе Волжский Самарской области» на 2020-2024 год составляет 755 000 руб. за счёт средств местного бюджета из них:

- 265 000 руб. на программные мероприятия (МБУ «ЦРП Волжского района СО»);

- 490 000 руб. на развитие микрофинансирования. Предоставление средств некоммерческим организациям в целях дальнейшего предоставления займов СМСП (Муниципальный Фонд поддержки и развития предпринимательства Волжского района Самарской области).

Особое внимание уделяется информационным мероприятиям, путем телефонной коммуникации, электронной - адресной рассылки представителям бизнес-сообщества, Главам городских и сельских поселений района.

По мере поступления новостных событий о предстоящих мероприятиях, изменениях в законодательстве, информация размещается на официальных сайтах Администрации муниципального района Волжский Самарской области в разделе НП «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» и МБУ «Центр развития предпринимательства муниципального района Волжский Самарской области», в районной газете «Волжская новь», в МФЦ.

По состоянию на 01.10.2022 оказана бесплатная муниципальная услуга «Оказание информационной и консультационной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства» в виде поддержки субъектов мсп, физических лиц, самозанятых граждан 556 (единиц).

Потребительский рынок

Состояние потребительского рынка имеет важнейшее значение для обеспечения качества жизни и комфортности среды проживания, а также состояния здоровья населения, которое зависит от качества и безопасности распространяемых через торговую сеть товаров, прежде всего, продуктов питания.

По состоянию на 30.06.2022г. на территории муниципального района Волжский Самарской области функционировало 764 объекта розничной торговли (в том числе 474 стационарных и 290 – нестационарных (в т. ч. павильонов - 95 ед, киосков-74 ед., торговых мест - 121).

Обеспеченность торговыми площадями в муниципальном районе составила 444,8 кв. м на 1 тысячу жителей (норматив 426,0 кв. м). Обеспеченность торговыми павильонами и киосками по продаже продовольственных товаров и сельскохозяйственной продукции в расчете на 10 тыс. человек - 9,4 (норматив – 8); торговыми павильонами и киосками по продаже продукции общественного питания в расчете на 10 тыс. человек - 1,6 (норматив – 0,8); по продаже печатной продукции в расчете на 10 тыс. человек - 0,6 (норматив – 1,4). Ассортимент продукции, реализуемой в магазинах района достаточно широк, и представлен всеми видами товаров. Количество лицензиатов на право торговли крепкими алкогольными напитками на территории м.р. Волжский на 01.10 2022г. - 68. Количество торговых точек по реализации крепкими алкогольными напитками на территории муниципального образования - 172 (в т. ч. 11 в объектах общественного питания). В общей сложности реализация алкогольной продукции, в том числе пивом, осуществляется в 332-х торговых объектах в т.ч. пунктах общественного питания.

По состоянию на 30.09.2022г. на территории района располагалось 197 объектов бытового обслуживания населения.

В целях насыщения потребительского рынка муниципального района Волжский качественной продукцией по доступным ценам, поддержки отечественных производителей, в отчетном периоде на территории района организовано и функционирует 14 универсальных ярмарок, где можно приобрести товары разных товарных групп, в том числе продовольственных товаров, сельскохозяйственной продукции, изделий народного творчества, продукции ремесленничества и сувенирной продукции. Площадь ярмарочных площадок в отчетном периоде составила 30417,0 кв.м. с возможным размещением около 2000 торговых мест, фактически используется около 300 торговых мест. Данный формат розничной торговли продолжает оставаться востребованным у широкого слоя населения.

На всех ярмарочных площадках освобождаются полностью от уплаты за торговое место: пенсионеры, инвалиды 1 и 2 групп, участники ВОВ, реализующие продукцию с личного подсобного хозяйства и бытовые предметы собственного производства, граждане муниципального района Волжский, предъявившие справки с органов социальной защиты населения о признании их малоимущими; предприниматели муниципального района Волжский, реализующие изделия прикладного творчества в сфере сельского туризма (выполненные руками мастеров Волжского района).

Число зарегистрированных в качестве «самозанятых» граждан в отчетном квартале составило 617 человек, с

Занятость и рынок труда

В январе-сентябре 2022 года в ГКУ СО «Управляющий центр занятости населения» обратилось в целях поиска подходящей работы 1890 человек с регистрацией в м.р. Волжский (в аналогичном периоде 2021 года – 3188 чел.) – уменьшение в 1,7 раза, из них получили официальный статус безработного 718 человек (в аналогичном периоде прошлого года – 1800 чел.) – сокращение в 2,5 раза.

Уровень официальной безработицы по м.р. Волжский относительно численности населения в трудоспособном возрасте на 01.10.2022 составил 0,53% (год назад – 0,66%).

ЖКХ

В границах муниципального района Волжский Самарской области расположено 376,523 км автомобильных дорог федерального и регионального значения и 2 209,1 км местного значения, в том числе 517,0 км с твердым покрытием. Всего: 2585,623 км.

Для обеспечения жизнедеятельности муниципального района в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории района осуществляют свою деятельность 20 организаций, в том числе 6 муниципальных унитарных предприятий муниципального района Волжский, 14 организаций, осуществляющих свою деятельность непосредственно в конкретных поселениях.

Образование

На территории Волжского района функционируют:

22 школы, в том числе: Журавлевский филиал ГБОУ СОШ с.Воскресенка и 2 филиала «Школа-сад п.Калинка» и «Школа-сад с.Николаевка» (17 394 учащихся);

27 детских садов (9 385 воспитанников);

3 учреждения дополнительного образования детей (12227 воспитанников).

Здравоохранение

Система здравоохранения муниципального района Волжский представлена государственным бюджетным учреждением здравоохранения Самарской области «Волжская центральная районная больница» (ГБУЗ СО «Волжская ЦРБ»).

В структуре ЦРБ — 11 поликлинических отделений, 2 амбулатории (взрослая и детская), 4 стационаров круглосуточного пребывания, 8 — ВОП, 26 - ФАП (включая 2 передвижных), 1 - стоматологический передвижной комплекс. В структуре ЦРБ 4 круглосуточных стационара: Дубово-Уметское отделение, Рождественское отделение, Смышляевское отделение, Курумоченское отделение. Структура коечного фонда: круглосуточный стационар — 100 коек, дневной стационар - 82 койки, из них дневной стационар при АПУ - 72 койки, дневной стационар на дому - 10 коек.

Культура

На территории Волжского района осуществляет свою деятельность 21 муниципальное бюджетное учреждение сферы культуры со статусом юридического лица.

Инвестиции и капитальные вложения

За январь-июнь 2022 года на развитие экономики и социальной сферы предприятиями и организациями Волжского района, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, использовано 5,3 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что на 47% выше, чем за соответствующий период прошлого года.

В обеспечении инвестиционного развития предприятий и организаций Волжского района сохраняется ведущая роль самофинансирования. За январь-июнь 2022 года в структуре инвестиций в основной капитал собственные средства организаций составили 86%, привлеченные – 14%. 52% привлеченных средств составили бюджетные средства (Федеральный бюджет - 51,7%, региональный - 43,9%, местный-4,4%).

Наибольший объем инвестиций за рассматриваемый период наблюдается по таким видам экономической деятельности, как: «Транспортировка и хранение» (43,1%), «Обрабатывающие производства» (20,1%) и «Строительство» (6,3%). Положительная динамика заметна в области «Обрабатывающие производства» (+75%), «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (в 2 раза), «Транспортировка и хранение» (почти в 2 раза) –увеличение по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

На территории муниципального района Волжский также активно ведется строительная деятельность. Среди муниципальных районов Самарской области Волжский является одним из лидеров по объему ввода жилищного строительства. За первое полугодие 2022 общая площадь введенных зданий жилого и нежилого назначения составила 150,5 тыс.кв.м.

Из 680 введенных зданий 664 ед. жилого назначения, площадь которых составила 129,5 тыс.кв.м. (86% от общего объема введенных зданий).

Оценка финансового положения

Финансовый потенциал Волжского района включает в себя средства хозяйствующих субъектов района, бюджетной системы, средств внебюджетных фондов и зависит от результативности развития экономики района.

Анализ социально-экономического развития района за 9 месяцев 2022 года показал, что ситуацию в различных отраслях экономики района в целом можно охарактеризовать как стабильную.

Источники формирования бюджетного потенциала представлены в таблице:

Таблица 2.1.2

Наименование статей доходов	Значения показателей				
	3 квартал 2021		3 квартал 2022		Темп прироста за 3 кв. 2021-2022
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	
Всего доходов	1860100	100	2724807	100	146,5
Всего налоговых и неналоговых доходов	990969,3	53,3	1141903,8	41,9	115,2
Всего налоговых доходов	884638,2	47,6	1014058	37,2	114,6

Наименование статей доходов	Значения показателей				
	3 квартал 2021		3 квартал 2022		Темп прироста за 3 кв. 2021-2022
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	
Налог на доходы физических лиц	601446,2	68	700026,5	69	116,4
Налоги на товар (акциз)	49284,5	5,6	60373,7	6	122,5
Налог на совокупный доход	105496,5	11,9	100406,6	9,9	95,2
Налог на имущество	113444,8	12,8	137880,5	13,6	121,5
Государственная пошлина, сборы	14968,4	1,7	15371,1	1,5	102,7
Прочие налоговые доходы	-	-	-	-	-
Задолженность и перерасчеты по отмененным налогам, сборам и иным обязательным платежам	-2,2	0	-	-	-
Всего неналоговых доходов	106331,1	5,7	127845,4	4,7	120,2
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	63473,5	59,7	65223	51	102,8
Платежи при пользовании природными ресурсами	5951,2	5,6	31080,5	24,3	522,3
Доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства	995	0,9	759,3	0,6	76,3
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	15768,3	14,8	25500,4	19,9	161,7
Штрафы, санкции, возмещение ущерба	3962,3	3,7	3922,4	3,1	99
Прочие неналоговые доходы	16180,8	15,2	1359,8	1,1	8,4
Безвозмездные поступления	869131,1	46,7	1582903	58,1	182,1
Дотации от бюджетов других уровней	132942,9	15,3	169323,5	10,7	127,4
Субсидии от бюджетов других уровней	655389,4	75,4	1130062,3	71,4	172,4
Субвенции от бюджетов других уровней	54340,3	6,3	78915,7	5	145,2
Иные межбюджетные трансферты	27207,3	3,1	196346	12,4	721,7
Прочие безвозмездные поступления	2492,3	0,3	8891,4	0,6	356,8
Доходы бюджетов	1558,6	0,2	551	0	35,4
Возврат остатков субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов	-4799,6	-0,6	-1186,5	-0,1	24,7
Прочие доходы	-	-	-	-	-

Таблица 2.1.3 Расходы консолидированного бюджета района

Наименование статей расходов	Значения показателей				
	1 полугодие 2021		1 полугодие 2022		Темп прироста за 2 кв. 2021-2022
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	
Всего расходов	2 038 703,4	100,0	2 571 819,0	100,0	126,1

Наименование статей расходов	Значения показателей				Темп прироста за 2 кв. 2021-2022
	1 полугодие 2021		1 полугодие 2022		
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	
Общегосударственные вопросы	327063,8	16,0	368381,7	14,3	112,6
Национальная оборона	4446,6	0,2	4413,7	0,2	99,3
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	5924,3	0,3	7475,9	0,3	126,2
Национальная экономика	386 346,5	19,0	720 056,7	28,0	186,4
общеэкономические вопросы	109,5	0,0	184,5	0,0	168,5
сельское хозяйство	6296,1	1,6	12560,6	1,7	199,5
транспорт	721,4	0,2	811,0	0,1	112,4
дорожное хозяйство (дорожные фонды)	350284,9	90,7	673501,2	93,5	192,3
связь и информатика	-	-	-	-	-
другие вопросы в области национальной экономики	28934,6	7,5	32999,4	4,6	114,0
ЖКХ	182 917,0	9,0	545 312,0	21,2	298,1
жилищное хозяйство	49775,2	27,2	372060,8	68,2	747,5
коммунальное хозяйство	34762,6	19,0	17557,3	3,2	50,5
благоустройство	98379,2	53,8	155693,9	28,6	158,3
другие вопросы в области ЖКХ	-	-	-	-	-
Охрана окружающей среды	1 559,3	0,1	2 288,3	0,1	146,8
Образование	797 295,6	39,1	468 679,1	18,2	58,8
дошкольное образование	383150,3	48,1	570,0	0,1	0,1
общее образование	343,0	0,0	-	-	-
дополнительное образование	43585,5	5,5	47697,5	10,2	109,4
профессиональная подготовка, переподготовка и повышение квалификации	-	-	-	-	-
молодежная политика	21473,5	2,7	28909,1	6,2	134,6
другие вопросы в области образования	348743,3	43,7	391502,5	83,5	112,3
Культура, кинематография	130 397,0	6,4	151 041,4	5,9	115,8
Здравоохранение	-	-	-	-	-
Социальная политика	105 946,1	5,2	162 271,2	6,3	153,2
пенсионное обеспечение	7496,5	7,1	8317,2	5,1	110,9
социальное обслуживание	-	-	-	-	-
социальное обеспечение населения	2847,4	2,7	1642,4	1,0	57,7
охрана семьи и детства	75196,5	71,0	126794,4	78,1	168,6
другие вопросы в области соц. политики	20405,7	19,3	25517,2	15,7	125,0
Физическая культура и спорт	77440,4	3,8	124448,5	4,8	160,7
физическая культура	51600,0	66,6	54987,3	44,2	106,6
массовый спорт	22679,4	29,3	65887,2	52,9	290,5

Наименование статей расходов	Значения показателей				Темп прироста за 2 кв. 2021-2022
	1 полугодие 2021		1 полугодие 2022		
	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	сумма, тыс. руб.	удельный вес, %	
другие вопросы в области физической культуры и спорта	3161,0	4,1	3574,0	2,9	113,1
Средства массовой информации	2 772,1	0,1	2 423,2	0,1	87,4
Обслуживание государственного и муниципального долга	512,8	0,0	-	-	0,0
Межбюджетные трансферты общего характера бюджетам бюджетной системы РФ	16 081,7	0,8	15 027,3	0,6	93,4
Результат исполнения бюджета:					
профицит			123907,585		
дефицит	-146530,537				

Суммарный объем расходов бюджета муниципального района Волжский Самарской области за 9 месяцев 2022 увеличился на 26,1% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил 2 571,8 млн. руб. Основную часть расходов составляют расходы бюджетных средств на национальную экономику (28%), ЖКХ (21%), образование (18%) и общегосударственные вопросы (14%). Расходы бюджетных средств на образование, социальную политику, культуру и спорт составили 906,4 млн. рублей, или 35,3% от общей суммы расходов.

За 3 квартала 2022 года возросли расходы на ЖКХ в три раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Также основной рост расходов бюджета приходится на национальную экономику (+86%): сельское хозяйство (+99%), дорожное хозяйство (+92%), общеэкономические вопросы (+68%). Расходы на физическую культуру и спорт возросли на 60%, социальную политику на 53%, на охрану окружающей среды – на 46,8%, на национальную безопасность и правоохранительную деятельность возросли на 26%.

По результатам трех кварталов 2022 года исполнение бюджета остается в профиците, который составил 123,9 млн. руб.

Источники:

1. <https://v-adm63.ru/index.php/dokumenty/ekonomika/otchety-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitii-rajona/4935-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitii-volzhsogo-rajona-za-3-kvartal-2022-goda>

3 АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

3.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В 2021 ГОДУ

Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа. Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении р. Волга. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на востоке — с Оренбургской областью, на северо-западе — с Ульяновской областью, на юге — с Саратовской областью и Республикой Казахстан.

По состоянию на 01.01.2020 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 4067,2 тыс. га (75,93% от общей площади земельного фонда), а также земли лесного фонда – 551,5 тыс. га (10,3%). На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 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 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.¹

Земли сельскохозяйственного назначения (ЗСХН) — 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 пастбы скота.

Согласно п.2 ст.77 ЗК РФ, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (многолетние насаждения, пашня, пастбище, сенокосы, залежь),
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры),
- земельные участки под зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

На землях сельхозназначения могут располагаться садовые и огородные участки, а также земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Первичный рынок продаж и аренды сельскохозяйственных угодий

В соответствии с действующими нормами регионального закона «О земле», мораторий на приватизацию этой категории земель должен был завершиться еще 31 декабря 2020 года, однако, на Законом Самарской области от 09.12.2020 г. №134-ГД сроки действия моратория продлены еще на три года, до 01.01.2024 г., соответствующие изменения внесены в статью 20 закона Самарской области "О земле". Таким образом, первичный рынок продаж сельскохозяйственных угодий в Самарской области не развит. На земельные участки сельскохозяйственного использования, расположенные в границах населенных пунктов, мораторий не распространяется. Первичный рынок аренды в 2021 году был довольно активен, в Самарской области проведено более 300 аукционов по предоставлению в аренду земельных участков сельхозназначения. По итогам аукционов годовой размер арендных ставок по сельскохозяйственным угодьям зафиксирован в диапазоне от 199 до 1430 руб./га.

Вторичный рынок продаж и аренды земель сельскохозяйственного назначения (ЗСХН)

На долю земель сельхозназначения приходится более 75% общей территории области, при этом сектор продаж ЗСХН стабильно занимает 3-4% от общего объема земельного рынка (без учета земельных участков в границах садовых товариществ).

Это объясняется рядом причин. Во-первых, площади предлагаемых к продаже участков существенно выше, чем, к примеру, площади участков в населенных пунктах. Согласно ст.13,15 Закона Самарской области «О земле» от 11.03.2005 г. №94-ГД, минимальный размер участков для ведения сельскохозяйственного производства

¹ Доклад о состоянии и использовании земель в Самарской области в 2019 году, г. Самара, 2020 г.
<https://docviewer.yandex.ru/view/31427822>

составляет 5 гектаров (за исключением случаев использования участков для животноводства, овощеводства, садоводства и огородничества). Во-вторых, данный сектор рынка отличается определенной закрытостью. В силу возраста, инертности, проживания в удаленной сельской местности, многие сельчане, обладающие правами на ЗСХН, не размещают предложения по продаже в Интернете или СМИ, что не позволяет получить полноценное представление об истинном объеме предложений. В-третьих, правовой режим оборота земель сельскохозяйственного назначения имеет определенные ограничения – к примеру, по продаже «земельной доли» из состава земель общей долевой собственности.

Согласно ст.35 ГРК РФ, в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Как правило, на картах градостроительного зонирования зоны сельскохозяйственных угодий обозначаются как Сх1; зоны, предназначенные для размещения зданий и сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции - Сх2, зоны садоводства и огородничества - Сх3, Сх4.

Указанное зонирование определенным образом влияет на ценообразование на рынке ЗСХН. На цены земель сельхозназначения влияют также:

- объективные факторы - экономическая ситуация в стране и регионе, климат, почвенное плодородие, местоположение, физические характеристики участка.
- субъективные факторы, обусловленные желанием продавцов продать свое имущество дороже. В данном случае формирование цены исходит от так называемой инвестиционной составляющей, в основе которой лежит представление продавца о возможности перевода земель в другую категорию.



Рисунок 3.1.1 Структура рынка предложений ЗСХН по видам использования, 2021 г.

На рынке ЗСХН выделяются следующие ценовые группы, наличие которых обусловлено не законодательно разрешенными видами использования, принятыми на данной территории зонированием, но и представлениями продавцов о возможном использовании участков, отличающимся от законодательно установленного:

- 1) Земельные участки, предназначенные исключительно для ведения сельскохозяйственного производства (выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса скота, сенокосения). Изначально такие участки были сформированы в результате выдела земельных долей («паев») и их объединения одним собственником. Размеры таких участков варьируют от площади, приходящейся на одну долю (5-12 га), и заканчивая тысячами гектаров. Какое-либо альтернативное использование таких участков не предполагается. Цены предложений по этой группе в 2021 году варьируют в очень широком интервале - от 10 до 150 тыс. руб./га. Наиболее дорогие предложения зафиксированы по Ставропольскому, Волжскому и Красноярскому районам, расположенным в непосредственной близости от г. Самары и г. Тольятти. Среднее значение цен предложений (без учета скидки на торг) по этим районам составляет:

для Волжского района - 79,7 тыс. руб. /га; для Красноярского района - 70,1 тыс. руб./ га, для левобережной части Ставропольского района - 88,8 тыс. руб./ га. Средняя цена предложений по прочим муниципальным районам области составляет 34,8 тыс. руб./ га. (без учета скидки на торг).

- 2) Участки, расположенные вблизи крупных транспортных развязок, на расстоянии не более 10-15 км от крупных населенных пунктов, предлагаемые продавцами как пригодные для перевода в категорию земель промышленности и последующего использования в интересах транспортных и логистических компаний. Цены предложений по таким участкам в 2021 году зафиксированы в интервале от 150 до 2300 тыс. руб. В большинстве случаев продавцы таких земельных участков не обладают информацией о реальной возможности изменения категории земель в силу ограничений, обусловленных правовым режимом земель сельхозназначения.
- 3) Участки, предназначенные для ведения фермерского хозяйства, размещения комплексов по переработке сельхозпродукции, животноводческих комплексов, в 2021 году предлагались к продаже по 100-350 тыс. руб./ га. Участки данного вида разрешенного использования могут находиться не только на землях сельхозназначения, но и на землях населенных пунктов. Категория земель в данном случае не является фактором, определяющим стоимость. Потенциальному инвестору важнее наличие энерго- и водоснабжения, а также подъездных путей с твердым покрытием.
- 4) Земельные участки сельхозназначения, позиционируемые продавцами как пригодные для перевода в земли населенных пунктов для целей жилой застройки. В 2021 году такие участки предлагались по ценам от 100 до 3000 тыс. руб./ га. Основная масса «дорогих» предложений сфокусирована в инвестиционно привлекательных районах области – Волжском, Ставропольском, Красноярском. В 2021 году объем предложений по таким участкам существенно сократился, так как, во-первых, наиболее перспективные для целей жилой застройки участки уже включены в черту населенных пунктов в прежние годы, а, во-вторых, процедура перевода ввиду усиления контроля за соблюдением законодательства в области земельных отношений стала более сложной. Согласно п. 1 ст.7 Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ . перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях.
- 5) Земельные участки сельхозназначения, предназначенные для организации садоводческих товариществ, предлагались в 2021 году по цене от 30 до 670 тыс. руб./ га. Основная масса предложений зафиксирована по Шигонскому и Ставропольскому районам. Следует отметить, что спрос на подобные участки существенно сократился, поскольку для целей застройки таких участков объектами капитального строительства (садовыми домами, позволяющими постоянное проживание и прописку) принятые изменения в законодательстве в настоящее время требуют включения таких массивов в черту населенного пункта . В противном случае на участках СНТ разрешается строительство небольших садовых домов, не предназначенных для круглогодичного проживания.
- 6) Земельные участки в составе земель общей долевой собственности (так называемые земельные паи или доли). Это по-прежнему самый дешевый сегмент рынка, средняя цена предложений 3-15 тыс. руб. /га. Встречаются единичные предложения по более высоким ценам (40 тыс. руб./ га и выше).
- 7) Земельные участки сельхозназначения, предназначенные для рыборазведения или имеющие в составе обособленный водный объект, в 2021 году предлагались по цене от 150 до 500 тыс. руб./ га.
- 8) Земельные участки, предлагаемые для использования в рекреационных целях (размещения баз отдыха, туристических комплексов и др.), в 2021 году предлагались к продаже по цене 100- 250 тыс. руб./ га. Как правило, это небольшие по площади земельные участки, расположенные вблизи водных объектов или лесных массивов.

В 2021 году, как и в предшествующие годы, основная часть рынка ЗСХН была представлена земельными участками, в отношении которых продавцами предполагается альтернативное использование – перевод в земли промышленности или в земли населенных пунктов, размещение объектов рекреации. Однако не всегда желания продавцов могут быть реализованы, поскольку перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях (ст.7 Федерального закона от 21.12.2004 г. №72-ФЗ).

Далее в обзоре рассмотрены только земельные участки, относящиеся к первой группе (продуктивные сельскохозяйственные угодья, в отношении которых ни продавцами, ни потенциальными покупателями не предполагается какого-либо альтернативного использования, кроме установленного законодательно – для ведения сельскохозяйственного производства).

Распределение предложений по продаже сельхозугодий в разрезе муниципальных районов приведено ниже.

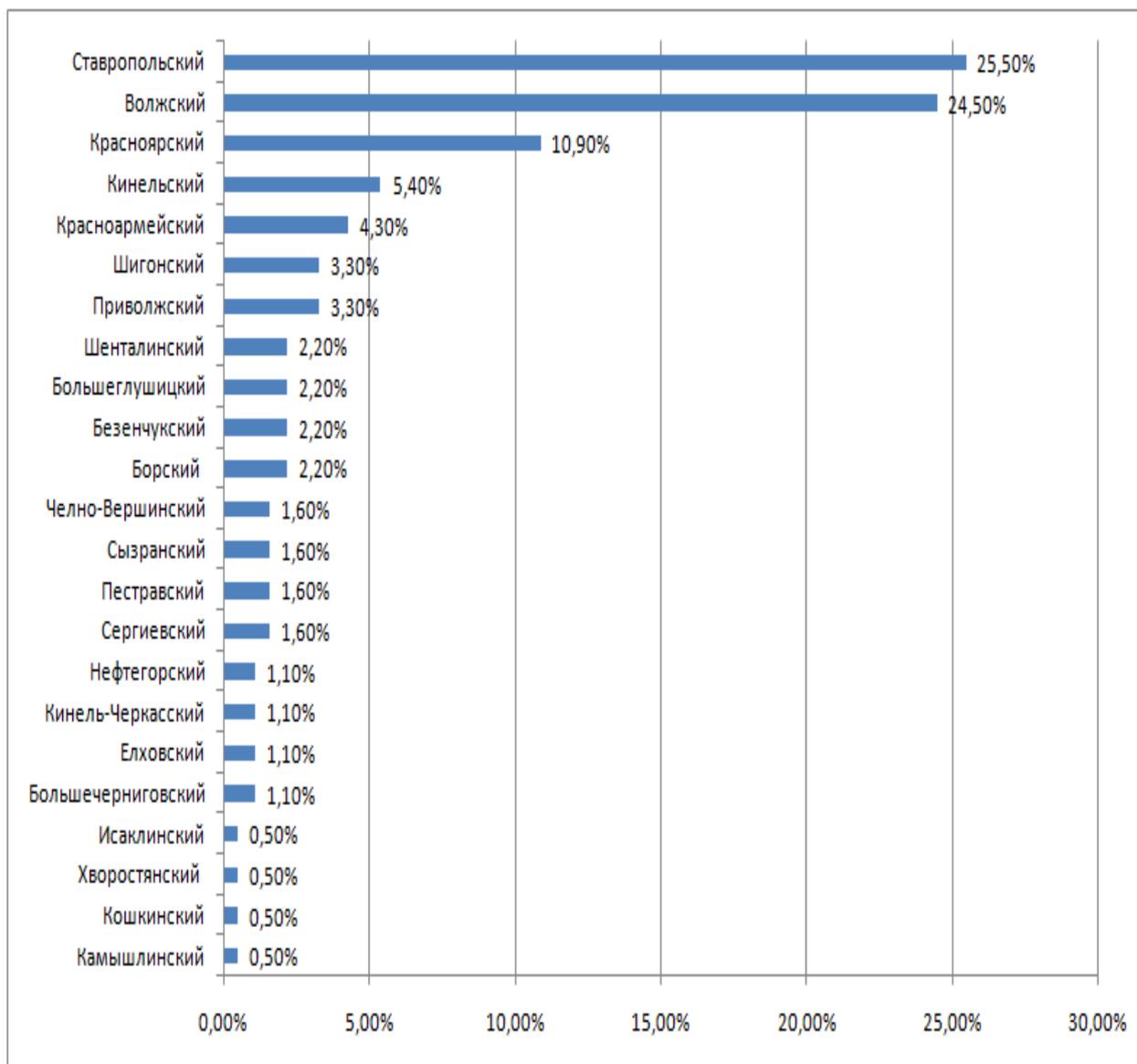


Рисунок 3.1.2 Структура предложений по продаже с/х угодий в разрезе муниципальных образований, 2021 г.

Наибольшее количество предложений отмечается по Ставропольскому (25,5%), Волжскому (24,5%) и Красноярскому (10,9%) районам области. По ряду муниципальных образований предложений в открытом доступе не выявлено.

Средние цены предложений приведены ниже.

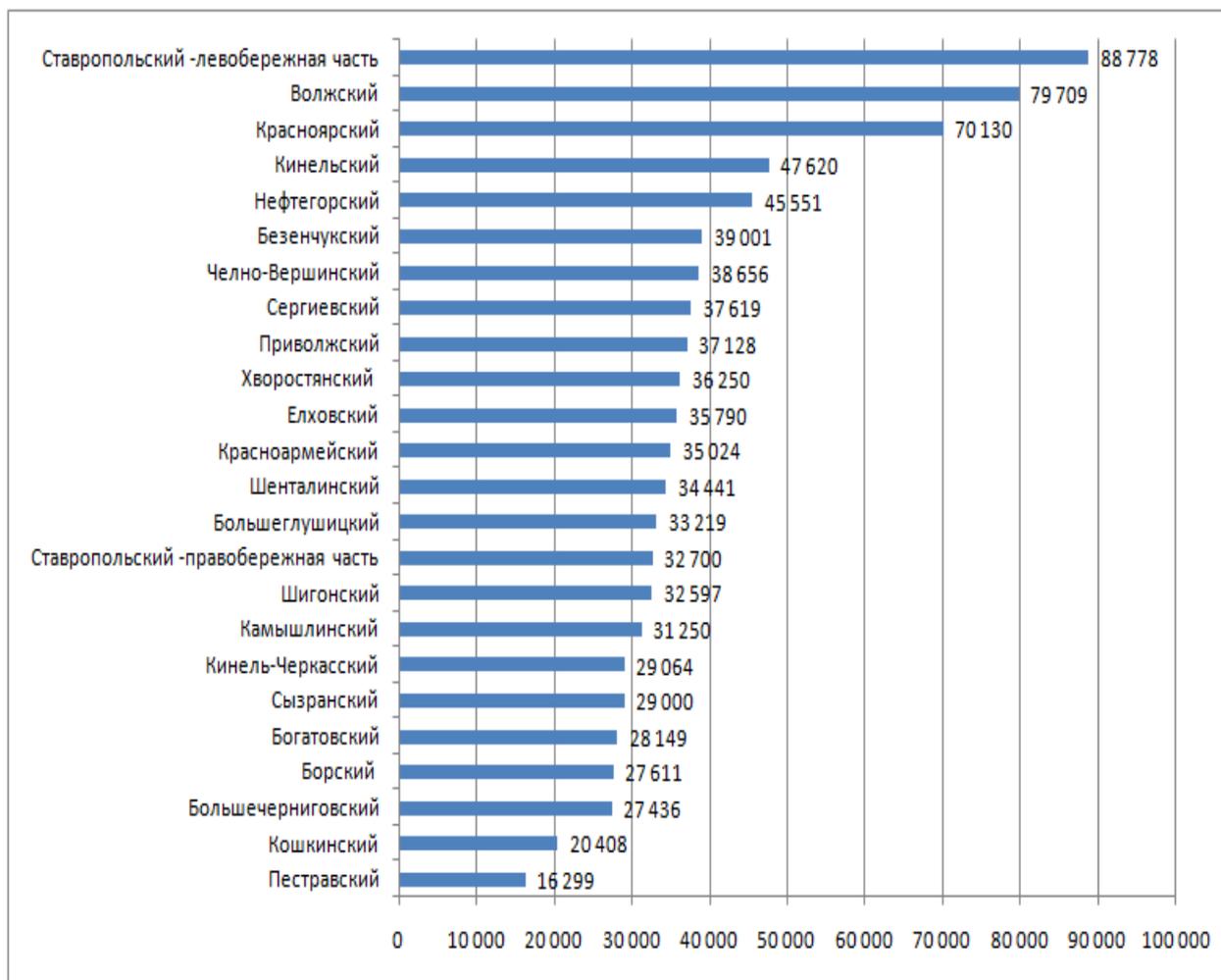


Рисунок 3.1.3 Средние цены предложений по продаже сельхозугодий, руб./ га, Самарская область, 2021 год

Основная часть предложений – это участки площадью до 10 га, сформированные, как правило, в результате выдела доли (пая) из состава земель общей долевой собственности. На долю таких предложений в 2021 году приходится 54% от общего объема рынка ЗСХН. Предложения по участкам с площадью более 500 га единичны, на их долю приходится менее 1% от общего числа предложений.

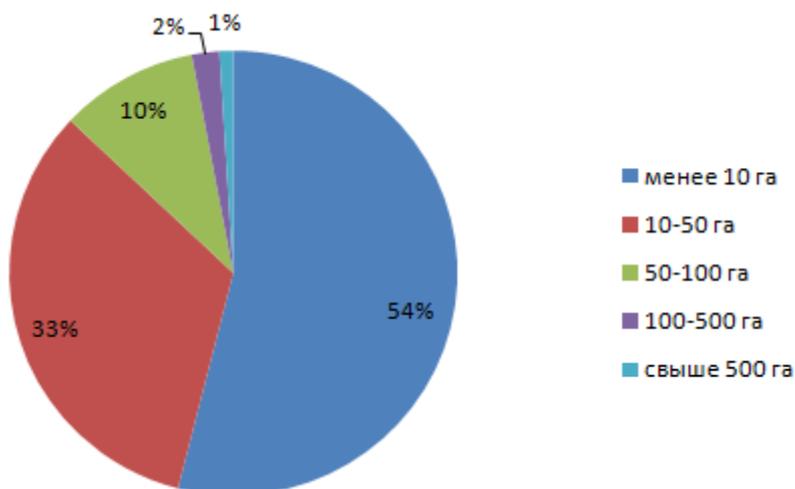


Рисунок 3.1.4 Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения Самарской области в разрезе площадей, 2021 год

Цены предложений по сельскохозяйственным угодьям представлены в широком диапазоне, что обусловлено как многообразием почвенных и агроклиматических условий, так и экономическими условиями (наличием спроса на с/х продукцию и рынков сбыта, удаленностью полей от пунктов приема и переработки, наличием трудовых ресурсов и т.д.).

Поскольку агроклиматические условия Самарской области очень разнообразны, почвенный покров области так же отличается многообразием и разнородностью. Наиболее ценные и плодородные почвы расположены в северной части области, наименее ценные – в южной части. В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную, центральную и северную климатические зоны, отличающиеся ценностью сельскохозяйственных земель². Структура предложений в разрезе агроклиматических зон показана на рисунке ниже. Основная часть рынка представлена предложениями по центральной агроклиматической зоне.



Рисунок 3.1.5 Структура предложений по продаже с/х угодий по агроклиматическим зонам области, 2021 г.

Средние цены предложений по агроклиматическим зонам области для богарной (неорошаемой) пашни приведены ниже.

Таблица 3.1.1. Средние цены предложений по агроклиматическим зонам области (для богарной пашни)

№ п/п	Агроклиматическая зона	Средние цены предложений, руб./га ³ (без учета скидки на торг)
1	Северная	33 297
2	Центральная	33 652
3	Южная	32 297
4	Центральная (Волжский район, Красноярский район, левобережная часть Ставропольского района)	79 539

Наиболее высокие цены предложений характерны для муниципальных районов, расположенных в центральной и северной агроклиматической зоне, вблизи крупных населенных пунктов, являющихся основными потребителями продукции сельского хозяйства.

Цены кормовых угодий (сенокосов и пастбищ), как правило, ниже, чем пахотных. По данным аналитиков Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, отношение удельной цены земельного участка под кормовые угодья к удельной цене земельного участка под пашню колеблется в интервале от 0,65 до 0,83 (среднее значение 0,74).

Анализ вторичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

Вторичный рынок аренды сельхозугодий нельзя назвать активным. В открытом доступе за весь 2021 год выявлено только 32 предложения. Истинный объем рынка аренды по-прежнему остается закрытым, так как основная масса арендуемых сельскохозяйственных угодий – это участки из земель общей долевой собственности, которые обрабатываются на основании краткосрочных договоров аренды, во избежание процедуры регистрации договора в Росреестре. Оплата зачастую осуществляется натуральными продуктами (комбикормом, сеном, зерном) в конце сельскохозяйственного периода. Средняя арендная ставка по области сохраняется на уровне прошлой годней – от 500 до 1500 руб./ га в год. Встречаются и более дорогие предложения – к примеру, для участков, имеющих возможность орошения и выращивания овощных культур.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, являются: местоположение (природно-климатический потенциал, удаленность от областного

² Некрасов Р. В. Пространственный аспект развития АПК Самарской области. Альманах современной науки и образования, № 3 (22) 2009, стр.125-129.

³ Определено как среднее значение по выборке, а не как среднее между минимальным и максимальным значениями

центра, от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, наличие трудовых ресурсов), почвенное плодородие, наличие орошения, инвестиционная привлекательность муниципального района, близость дорог с твердым покрытием. На продуктивность сельскохозяйственных угодий влияют также рельеф и конфигурация, механический состав, степень эродированности, техническое состояние угодий, возможность орошения и т. д.

Ликвидность, скидки на торг, коэффициенты капитализации

Сроки экспозиции для земель сельскохозяйственного назначения традиционно выше, чем для земельных участков других категорий. Анализ рынка показывает, что такие участки экспонируются в сроки от 6 месяцев до 2,5 лет.

В 2020 и 2021 гг. цены предложений по сельскохозяйственным угодьям существенно выросли, что обусловлено внешними экономическими условиями и, прежде всего, выросшими ценами на продукцию растениеводства. При этом существенно увеличились и скидки на торг. Продавцы участков готовы «подвинуться» в цене на 25%, а в ряде случаев даже на 40-50%.

Доход от земель сельскохозяйственного назначения может быть получен как от аренды сельхозугодий, так и непосредственно от ведения сельскохозяйственного производства. В первом случае капитализируется доход, создаваемый арендной платой, коэффициент капитализации – на уровне 2-6%. Во втором случае, когда капитализируется величина чистого операционного дохода от ведения сельхозпроизводства, полученного за счет взаимодействия факторов «земля-труд-капитал-предпринимательская способность», коэффициент капитализации составляет 13-17%.

Выводы по разделу:

1. В 2021 году на рынке земель сельскохозяйственного назначения экспонировалось более 500 объектов (без учета земельных участков в садоводческих товариществах). При этом больше половины объема экспозиции представлено участками, продавцы которых предполагают альтернативное использование земель сельхозназначения – перевод в земли промышленности или населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ и т. п. На долю земельных участков, предлагаемых для использования по назначению, приходится только 25,5 % от общего объема предложений.
2. Наиболее высокие цены характерны для сельскохозяйственных угодий, расположенных в инвестиционно-привлекательных районах области - Ставропольском, Волжском, Красноярском. Среднее значение цен предложений (без учета скидки на торг) по этим районам составляет: для Волжского района - 79,7 тыс. руб. / га; для Красноярского района - 70,1 тыс. руб. / га, для левобережной части Ставропольского района - 88,8 тыс. руб./ га. Средняя цена предложений по прочим муниципальным районам области составляет 34,8 тыс. руб. / га.
3. Арендные ставки ставка для сельхозугодий в Самарской области в 2021 году варьировали в диапазоне от 500 до 1500 руб. /га в год, в зависимости от местоположения, вида сельхозугодий и их технического состояния, площади, транспортной доступности и т.д.

Основные ценообразующие факторы: местоположение (агроклиматические условия, почвенное плодородие, удаленность от областного центра, от пунктов приема и переработки сельскохозяйственной продукции), вид угодий, физические характеристики (площадь, рельеф, конфигурация) наличие орошения, характер подъездных путей и др.

Источники:

1. ООО "РЕГИОН", Аналитический отдел, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, д. 45, офис 610, тел. (846) 202-91-97

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), используемых для исчисления арендной платы за земельные участки из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование».

В рамках настоящего отчета исследовались земельные участки сельскохозяйственного назначения (пашни, пастбища, сенокосы). Для указанных видов разрешенного использования применялась методология доходного подхода оценки – метод капитализации земельной ренты.

4.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

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 сенокосения.

Пастбища - угодья, систематически используемые для выпаса скота.

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

4.1.2 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 Борский 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 также 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, Иса克林ский, 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 4.1.2.1 Основные агроклиматические показатели в разрезе земельно-оценочных районов ¹

Земле –оценочные районы	$\Sigma t > 10^\circ$	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).

$\Sigma t > 10^\circ$ - 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 обрывисты 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 районов 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 почвенного плодородия. 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 4.1.2.2 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 агроклиматическими 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.

4.1.3 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 01.01.2022 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га.

Таблица 4.1.3.1 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2020г.	2021г.	2021г. 2020г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4066,9	4066,5	-0,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	360,2	360,4	+0,2
	– городских населенных пунктов	171,2	171,2	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,2	+0,2
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,8	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,4	551,3	-0,1
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 2021 году, подготовленный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области // <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/gosudarstvennyy-zemelnyy-nadzorst/201913/>

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 75,92% и земли лесного фонда – 10,29%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,73%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,59%. 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 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке 4.1.3.1.

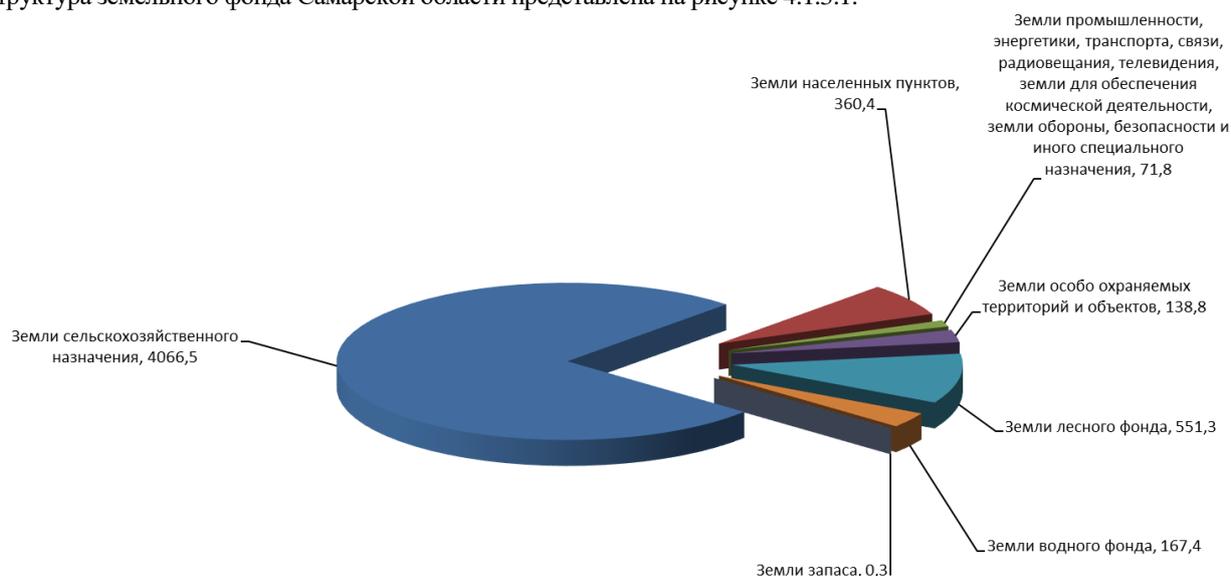


Рисунок 4.1.3.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2021 г, тыс. га

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 пастбы 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 01.01.2022 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4066,5 тыс. га. По сравнению с 2020 годом площадь земель данной категории уменьшилась на 0,4 тыс. га в связи со следующими изменениями в структуре земельного фонда:

- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 216 га в состав земель населенных пунктов, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и застройки их многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-делового назначения, улицами и т.д., сведения о которых также содержатся в ЕГРН (в муниципальном районе Волжский Самарской области);
- перевод земель сельскохозяйственного назначения площадью 0,2 тыс. га (в 11 муниципальных районах, в том числе: Алексеевском, Сергиевском, Ставропольском, Шенталинском и др.), в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения для строительства автомобильной дороги Европа - западный Китай, а также для добычи нефти и строительства промышленных объектов.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке №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 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2857,8 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,3 тыс. га (18,57%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке №4.3.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,5 тыс. га (6,68 %). 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, которые 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 01.01.2022г. приведено в таблице 4.1.3.2.

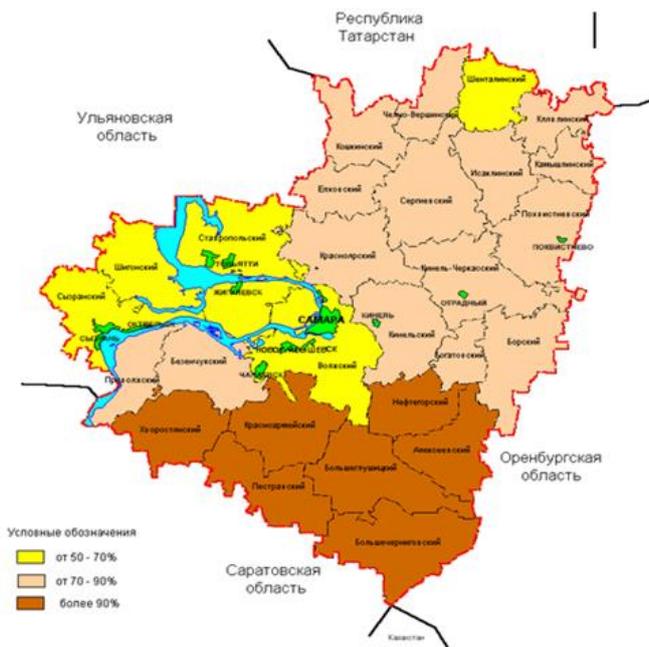


Рисунок 4.1.3.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

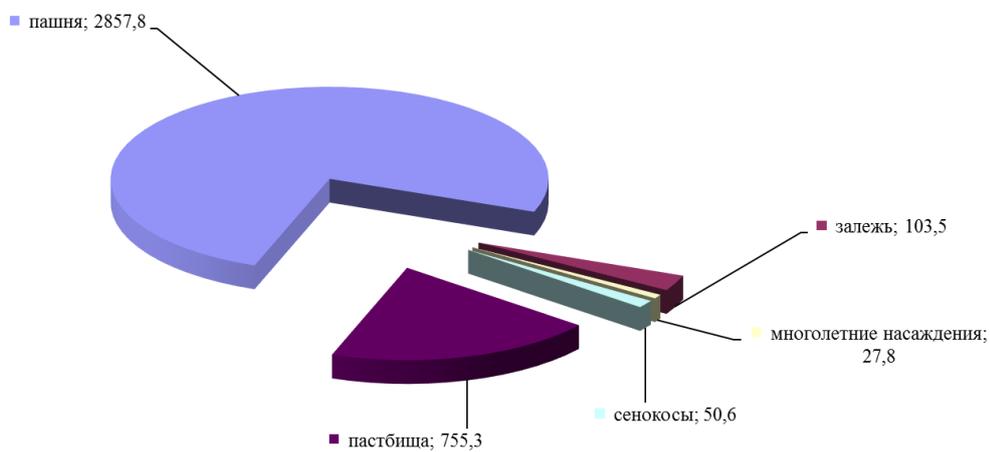


Рисунок 4.1.3.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2021 год, тыс. га

Таблица 4.1.4.2 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2022 г. (тыс. га)

Категории земель	Общая площадь	Земельные угодья										
		Сельскохозяйственные угодья		в стадии мелиорации 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	4066,5	3795,0	2857,8	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,6	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	360,4	175,1	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	118,3	70,6	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,8	7,0	3,2	-	0,5	6,7	-	0,3	44,5	15,4	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	551,3	15,7	3,5	-	512,2	-	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	3996,1	2936,3	5,0	685,5	104,5	42,0	226,0	228,6	104,0	3,9	64,9

Земли населенных пунктов

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их границами, установленными на основании градостроительной и землеустроительной документации, от земель иных категорий, признаются землями населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

На 01.01.2022 года в Самарской области насчитывается 1333 населенных пункта, общая площадь земель которых составляет 360,4 тыс. га. В 2021 году общая площадь данной категории земель по сравнению с 2020 годом увеличилась на 0,2 тыс. га за счет увеличения площади сельских населенных пунктов в муниципальном районе Волжский Самарской области на 216 га.

В связи с чем, в 2021 году площадь сельских населенных пунктов по сравнению с 2020 годом также увеличилась на 0,2 тыс. га и составила 189,2 тыс. га.

В составе земель данной категории в 2021 году произошли следующие изменения: перевод земель сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов площадью 216 га за счет включения, согласно сведениям ЕГРН, в состав земель населенных пунктов в установленном порядке в муниципальном районе Волжский Самарской области и застройки этих земель многоэтажными жилыми домами, объектами общественно-деловой застройки, уличной сети и другими объектами инфраструктуры населенных пунктов.

На землях городов и рабочих поселков преобладают:

- застроенные территории – земли жилой, общественно-деловой, промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 66,7 тыс. га (39,0%);
- земли инженерной и транспортной инфраструктуры – 9,5 тыс. га (5,5%);
- земли лесничеств и лесопарков – 24,2 тыс. га (14,2%);
- земли сельскохозяйственного использования – 36,5 тыс. га (21,3%).

На территории городов и рабочих поселков находится 10,7 тыс. га (6,3%) земель общего пользования и 4,3 тыс. га (2,5%) особо охраняемых природных территорий и объектов.

Военными и иными режимными объектами занято 4,3 тыс. га (2,5%), объектами специального назначения – 0,5 тыс. га (0,3%), землями, не вовлеченными в градостроительную и иную деятельность, требующими проведения специальных инженерных мероприятий – 3,5 тыс. га (2,0%).

Водные объекты в городах и рабочих поселках занимают 11,0 тыс. га (6,4%).

Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков приведена на рисунке 4.1.3.4.

Площадь сельских населенных пунктов в 2021 году составила 189,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель сельских населенных пунктов имеют земли сельскохозяйственного использования – 123,3 тыс. га (65,2%). На земли жилой и общественно-деловой застройки приходится 25,6 тыс. га (13,5%), промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 5,0 тыс. га (2,6%). Инженерной и транспортной инфраструктурой занято 6,0 тыс. га (3,2%). Земли, не вовлеченных в градостроительную или иную хозяйственную деятельность, насчитывается 8,5 тыс. га (4,5%). Земли лесничеств и лесопарков составляют 1,3 тыс. га (0,7%), под водными объектами занято 2,3 тыс. га (1,2%). Земли общего пользования занимают площадь 16,0 тыс. га (8,5%). Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 0,4 тыс. га (0,2%) и под объектами иного специального значения – 0,8 тыс. га (0,4%). Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков приведена на рисунке 4.1.3.5.

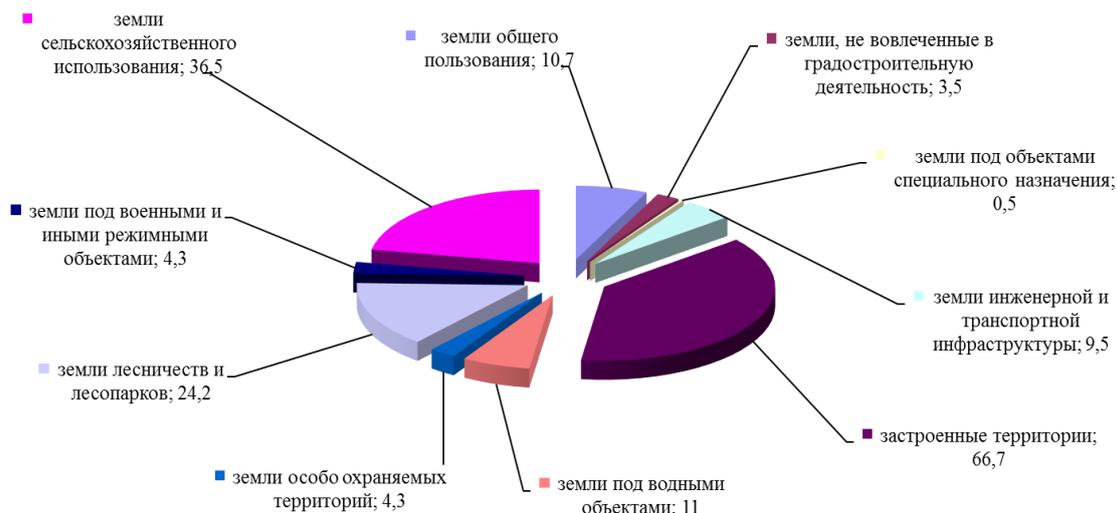


Рисунок 4.1.3.4 Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

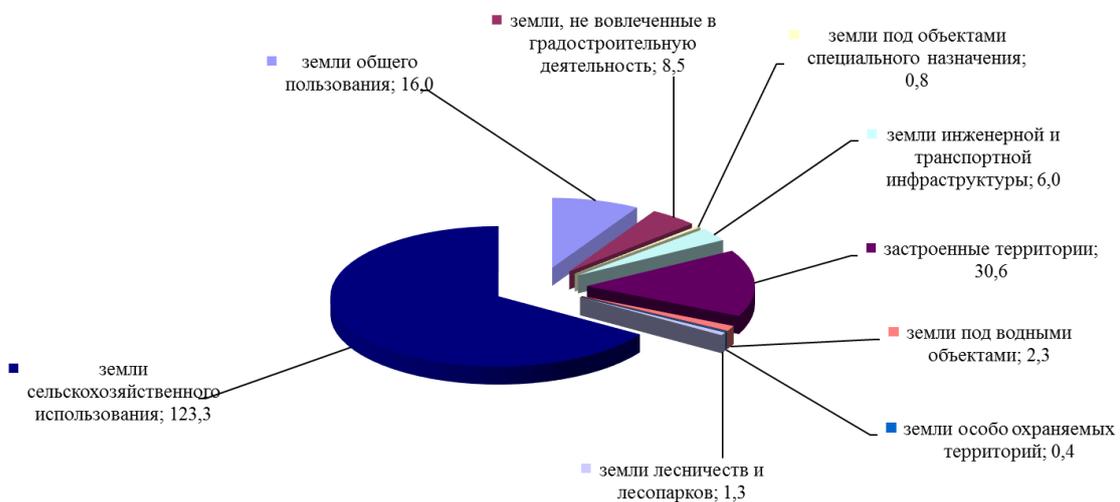


Рисунок 4.1.3.5 Структура земель сельских населенных пунктов по видам использования земельных участков за 2021 год, тыс. га

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения ЕГРН.

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2022г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 609,4 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,8 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 179,8 тыс. га.

В неразграниченной государственной собственности остается – 1689,7 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,7 тыс. га.

На 01.01.2022 года на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находится 2741,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории (4066,5 тыс.га). Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 87,9 % (2408,8 тыс. га) или 59,2 % от общей площади земель категории, на долю собственности юридических лиц – 12,1 % (332,4 тыс. га) или 8,2 % от общей площади земель категории. В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,3 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 88,8% (2139,3 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь невостребованных долей – 80,8 тыс. га (земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 64,9 тыс. га или 1,6 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 11,6 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являются собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (38,7 тыс. га), 276,7 тыс. га (или 83,2 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,2 тыс. га (или 4,3 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности.

Индивидуальным предпринимателям, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на праве частной собственности передано 2,3 тыс. га земель.

Право собственности Российской Федерации в установленном порядке зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 113,2 тыс. га. В их составе находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская АГЛЮС 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.

Право собственности Самарской области зарегистрировано в ЕГРН на земельные участки общей площадью 23,6 тыс. га.

Права муниципальной собственности – на земельные участки общей площадью 164,3 тыс.га.

4.1.4 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 последний 21 год (2000-2020 гг, 1995 год приведен справочно). Затем средние значения по каждой культуре отнесем к итогу всей площади посевов.

Таблица 4.1.4.1 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)																						средне е значен ие
		1995г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
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	47,5	45,2	41,0	45,6	43,74
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	39,2	31,6	39,5	41,2	43,9
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	26,5	25,8	26,0	24,9	22,11
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	80,2	77,4	70,2	75,3	80,77
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	76,3	74,5	71,2	77,6	83,78
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	32,3	32,3	30,9	33,9	35,51
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	28,3	28,8	27,3	31,1	31,18
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	28,7	26,4	27,4	32,3	26,31
9	Иса克林ский	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	25,9	25,6	22,6	29,9	29,59
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	9,2	12,3	13,7	16,2	11,64
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	39,1	37,4	37,2	36,92
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	67,6	68,7	66,3	74,5	62,22
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	25,4	24,4	24,1	24,1	28,61
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	49,2	49,5	49,9	56,4	47,96
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	53,4	57,6	53,8	54,2	63,93
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	33,1	34,5	35,9	31,5	37,21
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	45,6	44,2	41,2	43,6	45,13
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	61,2	65,3	67,2	64,2	56,2
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	43,1	43	40,9	42,8	41,64
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	37,8	37,1	34,3	33,1	34
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	38,7	40,6	42,2	49,8	43,53
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	61,2	59,9	59,9	59,3	55,4
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	25,2	26,3	24,9	23,2	22,68
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	60,7	62,6	60,6	54,3	64,34
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	28,2	30,3	31,5	32,7	26,87
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	23,7	27	26,9	24,7	28,11
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	29,1	30,9	32,1	30,9	26,78
	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	0	0	0,1	0,1	1,94
	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	1113,3	1120,9	1099	1144,6	

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, 2021, с.128

Таблица 4.1.4.2 Посевные площади технических культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади технических культур (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																						средне е значен ие
		1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
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	28,4	40,4	43,6	40,8	22,98
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	18,8	30	24,3	24,1	17,09
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	10,3	11,7	14,7	10,05
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	48,9	5,2	61,3	60,6	37,76
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	57,1	54,2	62,3	58,8	43,41
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	25,9	26,6	33,8	35,9	20,34
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	19,3	23,3	26,6	24,6	14,43
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	16,9	17,8	19,4	16,2	9,7
9	Иса克林ский	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	11,1	13,5	15,7	12,9	6,39
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	5,8	5,8	6,7	5,9	2,9
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	24,7	24	25,1	28,5	16,89
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	40,8	42,4	48	46,8	34,7
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	11,7	11,8	13,7	14,8	5,27
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	19,1	19,6	21	21,4	11,83
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	40	40,9	45,8	46,5	30,87
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	25,9	21,5	25,7	31,4	15,44
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	26,9	24,5	29	28,3	19,8
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	40	41,5	37,3	43,3	28,26
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	19,5	20,5	22,9	23,5	13,22
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	21,5	23,4	28,1	29,7	120,79
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	32,9	32,2	39,6	35,7	23,67
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	25,1	28,7	30,8	30,3	15,46
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	13,8	15,2	16	18,6	10,09
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	30,5	27,8	38,9	38,3	27,41
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	12,5	10,5	13,4	12,2	7,02
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	8,3	7,3	11,3	9,4	4
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	10,9	12,9	13,5	15,1	8,05
	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	0	0,1	0,3	0,26
	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	645,3	631,8	765,6	768,6	

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, 2021, с.134

Таблица 4.1.4.3 Посевные площади картофеля в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади картофеля (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																						среднее значение
		1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,36
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	1,6	1,7	1,7	1,6	2,94
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,44
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,32
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	0	0	0	0,17
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	0,3	0,3	0,3	0,3	0,58
7	Волжский	3,2	2,1	2	2,1	2,4	2,7	2,2	1,8	1,8	2	2	2	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	0,8	0,8	0,8	0,7	1,75	
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,51
9	Иса克林ский	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	0,4	0,4	0,3	0,3	0,68
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,51
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	0,8	0,7	0,7	0,7	1,47
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	0,8	0,8	0,7	0,7	1,13
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	0,4	0,4	0,4	0,3	0,77	
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	0,9	0,8	0,8	0,8	1,4
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,42
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	0,8	0,8	0,8	0,8	2,3
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	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8
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	0	0,1	0	0,34
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	1,1	1,1	1	1	1,45
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	1,2	1,2	1,1	1,1	1,6
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	0,6	0,6	0,6	0,5	1,15
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	2,8	2,9	2,7	2,4	4,18
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	1,2	1,2	1,2	1,2	0,7	0,7	0,7	0,7	1,78	
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,56
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	0,6	0,6	0,6	0,6	1,12
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	0,4	0,4	0,4	0,4	1,14
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	0,5	0,5	0,4	0,4	1,12
	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	1,1	1,1	1,1	0,9	3,38
	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	17,4	17,4	16,8	15,8	

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, 2021, с.136

Таблица 4.1.4.4 Посевные площади овощей в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади овощей (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																						среднее значение
		1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,09
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	1,7	1,6	1,8	1,9	0,89
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	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,09
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	0	0	0	0,03
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	0,2	0,2	0,1	0,2	0,24
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	1,4	1,4	1,4	1,2	1,2	1	1	0,9	1,13	
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	0	0	0	0,1
9	Иса克林ский	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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,13
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	0	0	0	0,07
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	0,6	0,4	0,4	0,4	0,52
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	0,4	0,4	0,4	0,4	0,52
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	0,1	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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,13
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	0,2	0,1	0,1	0,1	0,15
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	0,7	0,5	0,5	0,5	0,68
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	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
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	0,5	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	1	1,2	1,2	1,2	0,68
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,19
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	1,5	1,6	1,3	1,2	1,31
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	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,44
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	0,3	0,3	0,1	0,2	0,18
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	0,1	0,1	0,1	0,1	0,16
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	0,1	0,1	0	0,1	0,11
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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,28
	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	1,6	1,8	1,6	1,6	3,5
	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	11,9	10,2	10,6	10,8	

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, 2021, с.137

Таблица 4.1.4.5 Посевные площади кормовых культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади кормовых культур (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																						среднее значение
		1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
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	23,2	20,9	20,6	11,8	12,43
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	10,2	8,7	5,1	4,3	9,49
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	5,9	5,7	4,2	4,1	5,42
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	14,5	15,7	13,7	10,4	14,17
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	17,7	21,5	12	7,4	14,32
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	6,2	4	2,4	2,3	8,13
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	8,1	8,9	9,4	6,1	13
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	1,9	3,4	2,5	2	4,73
9	Иса克林ский	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	19,3	18,6	17	14,8	20,69
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	2,8	2,8	2,7	2,7	4,5
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	14,1	12,3	11,7	9,6	12,54
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	7,8	7,9	7,3	5	9,24
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	3,8	4,8	4,7	3,7	5,41
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	9,7	9,1	8,7	6,7	14,39
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	3,5	4	4,4	4,4	6,56
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	11,2	14,2	10,4	9,2	18,7
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	6,3	7,1	5,7	4,8	11,63
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	2,3	2,2	2,5	2,2	4,54
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	15,4	15,5	14,2	13,7	17,1
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	2,7	2,8	2,6	2,1	5,86
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	2,8	6,4	4,9	4,7	7,76
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	15,7	18,7	16,5	16,8	22,23
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	3,8	2,6	3,5	2,7	6,14
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	11,6	10	4,4	4,5	6,53
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	14,2	14,5	10,2	10,2	12,68
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	8,5	9,4	8,6	9	11,12
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	11,1	11,3	10,9	12	8,56
	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	0	0	0	0,54
	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	254,3	263	220,8	187,2	

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, 2021, с.138

Таблица 4.1.4.6 Посевные площади в разрезе районов Самарской области в среднем за 21 год (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	43,74	22,98	0,36	0,09	12,43	4,19
2	Безенчукский	43,9	17,09	2,94	0,89	9,49	3,91
3	Богатовский	22,11	10,05	0,44	0,2	5,42	2,01
4	Большеглушицкий	80,77	37,76	0,32	0,09	14,17	10,79
5	Большечерниговский	83,78	43,41	0,17	0,03	14,32	11,49
6	Борский	35,51	20,34	0,58	0,24	8,13	3,41
7	Волжский	31,18	14,43	1,75	1,13	13	3,24
8	Елховский	26,31	9,7	0,51	0,1	4,73	2,18
9	Иса克林ский	29,59	6,39	0,68	0,13	20,69	3,03
10	Камышлинский	11,64	2,9	0,51	0,07	4,5	1,03
11	Кинельский	36,92	16,89	1,47	0,52	12,54	3,60
12	Кинель-Черкасский	62,22	34,7	1,13	0,52	9,24	5,67
13	Клявлинский	28,61	5,27	0,77	0,11	5,41	2,11
14	Кошкинский	47,96	11,83	1,4	0,13	14,39	3,98
15	Красноармейский	63,93	30,87	0,42	0,15	6,56	5,36
16	Красноярский	37,21	15,44	2,3	0,68	18,7	3,91
17	Нефтегорский	45,13	19,8	0,8	0,2	11,63	4,08
18	Пестравский	56,2	28,26	0,34	0,1	4,54	7,25
19	Похвистневский	41,64	13,22	1,45	0,6	17,1	3,90
20	Приволжский	34	120,79	1,6	0,68	5,86	8,58
21	Сергиевский	43,53	23,67	1,15	0,19	7,76	4,02
22	Ставропольский	55,4	15,46	4,18	1,31	22,23	5,19
23	Сызранский	22,68	10,09	1,78	0,44	6,14	2,16
24	Хворостянский	64,34	27,41	0,56	0,18	6,53	5,21
25	Челно-Вершинский	26,87	7,02	1,12	0,16	12,68	2,52
26	Шенталинский	28,11	4	1,14	0,11	11,12	2,34
27	Шигонский	26,78	8,05	1,12	0,28	8,56	2,36
	В городах	1,94	0,26	3,38	3,5	0,54	0,51

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, 2021; 2. Площадь пара принята исходя из информации о распаханности по районам в разрезе агроклиматических зон как средний процент от площади пашни.

Таблица 4.1.4.7 Структура посевных площадей в разрезе районов Самарской области в среднем за 21 год (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	52,20%	27,43%	0,43%	0,11%	14,83%	5,00%	100,00%
2	Безенчукский	56,12%	21,85%	3,76%	1,14%	12,13%	5,00%	100,00%
3	Богатовский	54,96%	24,98%	1,09%	0,50%	13,47%	5,00%	100,00%
4	Большеглушицкий	56,13%	26,24%	0,22%	0,06%	9,85%	7,50%	100,00%
5	Большечерниговский	54,69%	28,34%	0,11%	0,02%	9,35%	7,50%	100,00%
6	Борский	52,06%	29,82%	0,85%	0,35%	11,92%	5,00%	100,00%
7	Волжский	48,17%	22,29%	2,70%	1,75%	20,08%	5,01%	100,00%
8	Елховский	60,45%	22,29%	1,17%	0,23%	10,87%	5,00%	100,00%
9	Иса克林ский	48,90%	10,56%	1,12%	0,21%	34,20%	5,00%	100,00%
10	Камышлинский	56,36%	14,04%	2,47%	0,34%	21,79%	5,00%	100,00%
11	Кинельский	51,32%	23,48%	2,04%	0,72%	17,43%	5,00%	100,00%
12	Кинель-Черкасский	54,83%	30,58%	1,00%	0,46%	8,14%	5,00%	100,00%
13	Клявлинский	67,66%	12,46%	1,82%	0,26%	12,79%	5,00%	100,00%
14	Кошкинский	60,18%	14,84%	1,76%	0,16%	18,06%	5,00%	100,00%
15	Красноармейский	59,58%	28,77%	0,39%	0,14%	6,11%	5,00%	100,00%
16	Красноярский	47,56%	19,73%	2,94%	0,87%	23,90%	5,00%	100,00%
17	Нефтегорский	55,28%	24,25%	0,98%	0,24%	14,25%	5,00%	100,00%
18	Пестравский	58,12%	29,23%	0,35%	0,10%	4,70%	7,50%	100,00%
19	Похвистневский	53,45%	16,97%	1,86%	0,77%	21,95%	5,00%	100,00%
20	Приволжский	19,82%	70,43%	0,93%	0,40%	3,42%	5,00%	100,00%
21	Сергиевский	54,20%	29,47%	1,43%	0,24%	9,66%	5,00%	100,00%
22	Ставропольский	53,39%	14,90%	4,03%	1,26%	21,42%	5,00%	100,00%
23	Сызранский	52,39%	23,31%	4,11%	1,02%	14,18%	5,00%	100,00%
24	Хворостянский	61,73%	26,30%	0,54%	0,17%	6,26%	5,00%	100,00%
25	Челно-Вершинский	53,35%	13,94%	2,22%	0,32%	25,17%	5,00%	100,00%
26	Шенталинский	60,04%	8,54%	2,43%	0,23%	23,75%	5,00%	100,00%
27	Шигонский	57,53%	16,18%	2,60%	0,61%	18,08%	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, 2021

Данные о структуре посевных площадей в среднем за 21 год 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.

4.1.5 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 21 год за 2000-2020 гг.

Картофель является традиционно выращиваемой культурой в северных районах области – Сергиевском, Ставропольском, Сызранском.

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 также 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, 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 4.1.5.1 Анализ урожайности зерновых и зернобобовых культур в Самарской области за 21 год, ц/га

№ п/п	Район	года																				В средне м за 21 год		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020
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	22,9	18,2	17,6	26,2	15,51
2	Иса克林ский	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	18,7	13,4	16,2	22,6	16,12
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	20,1	14,7	19,6	25,3	14,28
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	22,3	18	18,8	23,2	15,52
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	30,8	24,6	26,7	33	21
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	21,7	18,3	18,3	23,2	16,21
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	23,4	16,6	21,1	27,6	17,27
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	29,9	19,2	19,6	33,6	17,42
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	35,9	24,3	23,7	37,9	22,83
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	30,9	20,1	18	30	18,11
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	27,3	22,5	24,5	30,4	17,37
12	Шенталинский	11,2	10,2	15,3	16,6	11,1	13,6	13,4	14,6	18	12,5	11,2	19,3	13,4	20,7	19,4	13,2	17	22,3	17,1	18,2	22,8	15,87	
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	26,3	15,4	14,6	26,1	15,46
	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	25,6	18,6	19,8	27,8	17,15
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	21	11,4	11,4	19,8	11,06
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	31	19,1	19,5	28,9	17,92
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	25,3	16,7	17,9	21,8	16,89
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	23,2	14,6	16,3	27,4	14,95
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	29	23,5	20,3	31	16,41
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	26,8	20,6	22	31,7	17,38
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	24,7	15,1	20	24	16,1
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	28,7	17,7	15,9	26,3	15,91
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	23,2	14,3	16,1	21,3	13,73
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	27,1	22,3	21,2	29,4	18,05
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	29,9	16,1	15,8	25,4	15,15
	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	26,4	17,4	17,9	26,1	15,78
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	21,5	15,6	12,4	21,9	14,33
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	21,1	11,6	10,2	17,5	13,26
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	28,1	15,3	14	20,8	13,85
	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	23,6	14,2	12,2	20,1	13,8
	В среднем по области	10,7	12,8	16,6	17,1	13,1	12,2	10,4	11,6	14,3	16,3	16,4	11,0	17,4	12,7	17,4	19,5	15,0	19,2	25,7	17,6	18,1	26,3	16,2

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

Таблица 4.1.5.2 Анализ урожайности подсолнечника в Самарской области за 21 год, ц/га

№ п/п	Район	года																				В среднем за 21 год		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020
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	9,6	14,2	17,1	11,8	10,31
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	11,7	14,1	13,5	10,2	9,6
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	10	12,3	15,1	11,3	7,68
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	11,1	9,8	14,5	12	8,32
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	17,7	20,5	21,5	17,8	15,17
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	14,3	12,7	15,3	11,3	9,92
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	12	16,8	17,1	13,3	10,09
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	14,2	16,4	18,2	13,3	11,34
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	14,8	16,8	19,2	16,1	12,5
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	11,9	12,3	16,6	14,1	10,36
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	13,9	20	19,5	20,2	13,43
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	12,9	11,7	14,6	14	9,66
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	12,1	13,2	14	12,9	9,05
	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	12,8	14,7	16,6	13,7	10,58
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	11,1	12,2	13,2	9,6	8,16
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	14,6	18,6	20,6	14,6	10,89
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	12,5	15,1	17,9	14,5	11,84
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	10	12,4	14,5	10,1	9,06
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	14,1	16,1	18,4	14,5	11,06
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	14	15,2	19	15,1	10,72
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	11,7	13,6	19,1	12,7	11,19
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	12,9	19	17,7	16	12,26
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	9,5	13,4	13,9	12,2	9,5
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	14,4	18,5	18,4	14,6	9,59
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	12,7	18	16,2	13,7	9,21
	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	12,5	15,6	17,2	13,4	10,32
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	11,1	18,2	17,6	13,2	10,72
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	10,6	14,7	13,9	9,6	10,18
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	13	16	15,9	14,2	10,12
	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	11,6	16,3	15,8	12,3	10,34
	В среднем по области	7,0	8,4	6,3	6,2	8,2	7,8	9,0	7,8	7,8	9,2	8,7	7,9	12,0	12,4	14,2	11,4	11,4	12,8	12,5	15,3	16,8	13,4	10,4

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

Таблица 4.1.5.3 Анализ урожайности картофеля в Самарской области за 21 год, ц/га

№ п/п	Район	года																				В среднем за 21 год		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020
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	134,3	107,5	133	141	122,4
2	Иса克林ский	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	134,3	108,5	133	141	123,51
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	134,3	108,5	133	141	123,11
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	134,3	108,5	133	141	123,51
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	134,3	108,5	133	141	123,21
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	134,3	108,5	133	141	123,4
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	137,4	116,5	137,3	144,9	125,6
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	134,3	108,5	133	141	123,45
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	210,3	203,5	210,3	202,1	191,6
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	175,5	158,9	181,5	183,6	150,53
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	129,1	105	137,1	140	122,43
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	134,3	118,9	129,2	141	123,7
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	146,7	122,1	143,8	153,7	128,09
	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	144,1	121,8	143,9	150,2	131,13	
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	134,3	108,5	133	141	123,52
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	309,3	314,1	361	305,9	213,22
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	134,3	108,5	133	141	125,91
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	134,3	108,5	133	141	122,18
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	144	123,1	144,9	151,8	127,65
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	34,3	108,5	133	141	118,47
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	134,7	108,5	133,5	140,4	123,51
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	134,3	108,5	133	141	123,32
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	131,5	108,5	133	141	123,09
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	290,7	303,2	303,7	284	191,74
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	134,3	108,5	133	141	124,86
	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	156	146,2	170,4	169,9	134,56
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	136,4	118,1	142,7	158,4	125,24
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	98,5	81,5	163,5	96,4	119,94
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	134,3	108,5	122,9	141	127,64
	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	123,1	102,7	143	131,9	124,27
	В среднем по области	76,3	86,9	94,3	93,6	116,5	120,3	133,2	157,8	165,7	166,9	159,1	70,0	131,0	139,7	143,8	142,8	142,2	145,3	146,6	129,6	154,6	156,2	133,1

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

Таблица 4.1.5.4 Анализ урожайности овощей в Самарской области за 21 год, ц/га

№ п/п	Район	года																				В среднем за 21 год		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020
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	216,3	254,8	254,1	248,8	205,35
2	Иса克林ский	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	222,4	247,5	240,9	233,8	213,21
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	229,3	269,1	261,1	251,3	218,96
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	216,7	250,9	244,4	237,6	214,1
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	217,8	244	237,5	229,6	211,63
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	220,9	244,9	235,4	230,2	212,63
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	226,9	246,8	240,5	227,8	215,23
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	222	245,4	239,1	236,1	214,4
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	282,9	286,3	288	281,2	255,45
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	268,3	298	294,7	318,8	259,67
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	218,2	249,2	242,2	238,1	209,2
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	219,4	254,5	247,5	246,1	214,09
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	235,6	257	248,9	239,9	220,9
	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	230,5	257,6	251,9	247,6	220,37
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	230,6	250,1	243,2	236,9	213,98
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	334,8	402	437	464,5	281,09
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	217,1	243,2	236,7	229,6	208,85
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	219,1	243	236,5	231,5	208,66
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	173,9	228,5	220,5	223,2	204,36
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	180	210,8	225,1	197,7	204,59
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	286	307	296,7	259,5	266,62
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	219,7	244,6	238,3	236,3	212,39
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	219,7	245,5	238,9	233,4	211,13
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	298,1	296,4	321,5	277,7	182,39
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	200,1	281,9	218,5	151,1	203,4
	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	234,5	268,5	264,8	249,2	217,96
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	211,5	233,3	250,2	250,4	208,4
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	220,3	256,3	248,1	247,8	214,21
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	216,3	252,5	245,4	182,3	209,65
	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	216	247,4	247,9	226,8	210,76
	В среднем по области	110,2	140,0	142,2	158,8	181,7	205,7	233,3	234,8	235,4	223,9	222,5	146,5	222,1	251,9	243,3	250,0	245,4	253,0	230,5	260,9	256,7	246,0	218,3

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

Таблица 4.1.5.5 Анализ урожайности сена однолетних трав на сено в Самарской области за 21 год, ц/га

№ п/п	Район	года																				В среднем за 21 год		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		2019	2020
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	9,6	15,5	24,8	31,8	15,87
2	Иса克林ский	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	9,9	6,1	7,2	16,8	12,16
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	17,2	15,5	15	31,8	14,39
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	56,2	6,9	5,4	10,6	15,99
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	36,2	25,3	21	35,3	22,37
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	12,7	19,3	9,5	9,8	11,76
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	20,2	12,7	20,1	21,5	16,95
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	26,7	20,6	21,6	30,5	15,19
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	22,3	12,4	7,9	10,7	16,4
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	30,6	10,6	11,7	15,8	15,19
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	24,8	38,8	15,9	92,4	19,82
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	11,5	16,2	30,7	12,6	15,42
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	49,7	86,1	17,8	32,1	17,58
	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	15,7	17,5	15,9	15,3	20,6	25,2	22	16	27,1	16,08
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	8,6	8	22,4	14,4	10,78
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	19,2	17,7	16,7	26,4	15,65
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	21,7	11,2	26	2,3	15,78
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	12,8	13,2	23,3	22,4	16,13
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	10,9	10	36,5	35,6	15,08
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	11,7	20,2	21,6	16,3	15,01
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	31,8	18,4	23,2	27,9	16,04
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	21	11	19,7	17,8	12,41
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	14,8	13,9	16,8	17,6	14,3
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	27,6	10,3	11,1	12,5	12,1
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	15,7	21,4	20,1	20,6	13,35
	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	17,8	14,1	21,6	19,4	14,23
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	12,8	13,2	16,1	18,5	11,49
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	8,1	11	22,6	12,3	14,27
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	32,1	28,8	32,6	23,8	17,18
	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	17,7	17,7	23,8	18,2	14,32
	В среднем по области	10,1	14,0	13,7	13,5	14,4	14,6	12,0	13,0	13,4	12,7	9,9	9,8	15,6	14,9	16,1	14,2	14,7	19,5	21,4	18,3	19,2	23,0	15,1

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

В результате выполненного анализа и расчета средней фактической урожайности за 21 год были определены следующие показатели, используемые в расчетах.

Таблица 4.1.5.6 Сводная таблица средней фактической урожайности культур по районам, ц/га

№ 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	11,06	8,16	123,52	213,98	10,78
2	Безенчукский	17,92	10,89	213,22	281,09	15,65
3	Богатовский	16,89	11,84	125,91	208,85	15,78
4	Большеглушицкий	14,33	10,72	125,24	208,4	11,49
5	Большечерниговский	13,26	10,18	119,94	214,21	14,27
6	Борский	14,95	9,06	122,18	208,66	16,13
7	Волжский	16,41	11,06	127,65	204,36	15,08
8	Елховский	15,51	10,31	122,4	205,35	15,87
9	Исаклинский	16,12	9,6	123,51	213,21	12,16
10	Камышлинский	14,28	7,68	123,11	218,96	14,39
11	Кинельский	17,38	10,72	118,47	204,59	15,01
12	Кинель-Черкасский	16,1	11,19	123,51	266,62	16,04
13	Клявлинский	15,52	8,32	123,51	214,1	15,99
14	Кошкинский	21	15,17	123,21	211,63	22,37
15	Красноармейский	15,91	12,26	123,32	212,39	12,41
16	Красноярский	16,21	9,92	123,4	212,63	11,76
17	Нефтегорский	13,73	9,5	123,09	211,13	14,3
18	Пестравский	13,85	10,12	127,64	209,65	17,18
19	Похвистневский	17,27	10,09	125,6	215,23	16,95
20	Приволжский	18,05	9,59	191,74	182,39	12,1
21	Сергиевский	17,42	11,34	123,45	214,4	15,19
22	Ставропольский	22,83	12,5	191,6	255,45	16,4
23	Сызранский	18,11	10,36	150,53	259,67	15,19
24	Хворостянский	15,15	9,21	124,86	203,4	13,35
25	Челно-Вершинский	17,37	13,43	122,43	209,2	19,82
26	Шенталинский	15,87	9,66	123,7	214,09	15,42
27	Шигонский	15,46	9,05	128,09	220,9	17,58
	В среднем по области	16,22	10,44	133,14	218,32	15,14

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2006, 2007, 2008, 2014, 2017, 2019, 2021

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.

4.1.6 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.

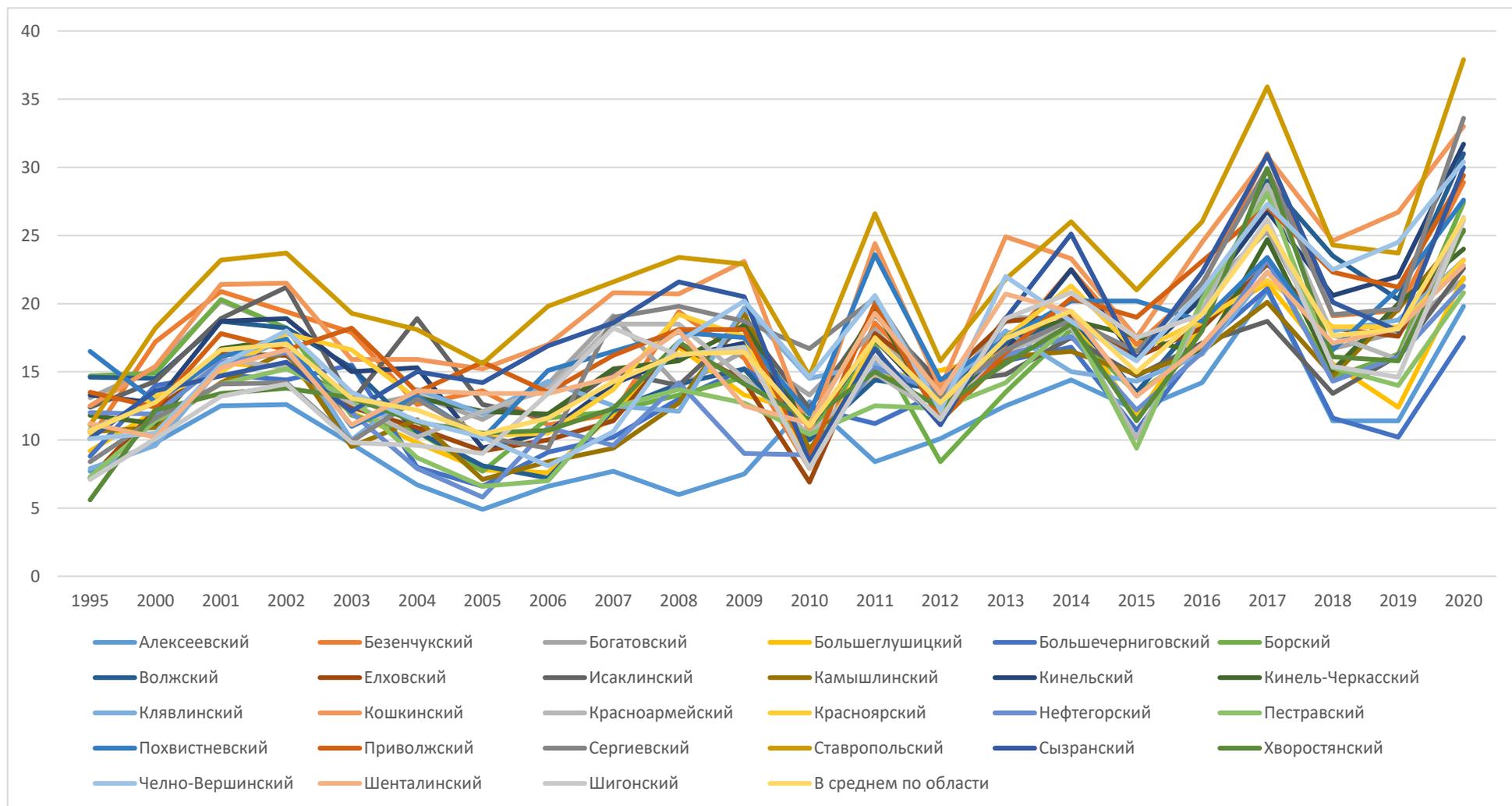


Рисунок 4.1.6.1 График урожайности зерновых культур в Самарской области за ряд лет

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

$$r_{agr} = (1 - U_{нур}/U_{ур}) * \text{Вероятность}_{нур}$$

где, r_{agr} – риск на агроклиматические условия, %;

$(1 - U_{нур}/U_{ур})$ – процент снижения урожайности в неурожайные годы (средние величины по неурожайным и урожайным + нормальным за период наблюдения), %;

Вероятность $нур$ – вероятность наступления неурожайных лет.

Таблица 4.1.6.2 Расчет величины риска на агроклиматические условия agr

Показатель	№ строки	Значение		
		Северный земледельческий район	Центральный земледельческий район	Южный земледельческий район
Количество лет наблюдения	1	21	21	21
Количество неурожайных лет за время наблюдения	2	7	7	7
Вероятность наступления неурожайных лет	3	33%	33%	33%
Средняя урожайность для неурожайных лет, ц /га	3	14,77	13,64	12,61
Средняя урожайность типичных и урожайных лет, ц /га	4	18,34	16,84	14,87
Процент снижения урожайности	5 = (1-3/4)	19,47%	19,00%	15,20%
Риск снижения урожайности вследствие погодных условий, %	6 = 3*5	6,49%	6,33%	5,07%
Среднее значение, %		5,96%		

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.

В соответствии с Приложением 3 к плану сельскохозяйственного страхования на 2023 год утверждены предельные размеры ставок страхования сельскохозяйственных культур (Приказ Минсельхоза России от 09.08.2022 N 507 "Об утверждении Плана сельскохозяйственного страхования на 2023 год" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.09.2022 N 70327) [среднее значение страховой ставки Самарской области по всем сельскохозяйственным культурам составляет 6,59%](#).

Для расчетов примем среднее значение по двум методам $(5,96\% + 6,59\%)/2 = 6,28\%$.

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 15.12.2022 и составил 11,11% .

4.1.7 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 4.1.7.1. Специалистами исследованы цены реализации культур в 4 квартале 2021 года и 1-3 кварталах 2022 года, затем посчитаны средние значения цены каждой культуры за год, при этом тонны переведены в центнеры.

Таблица 4.1.7.1 Цены реализации сельскохозяйственных культур в руб. / тонна

		Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)
4 квартал 2021	тонн	14 944,95	35 522,12	24 805,17	65 949,04	12 696,45
1 квартал 2022	тонн	15 592,11	37 163,16	23 400,23	95 574,68	13 909,00
2 квартал 2022	тонн	16 107,21	41 515,23	24 164,67	70 371,35	0,00
3 квартал 2022	тонн	12 526,04	31 092,56	22 403,87	51 813,49	14 000,00

Источники информации: Средние цены реализации сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями в 2021-2022 годах, <https://fedstat.ru/indicator/57698>

Далее цены были рассчитаны, исходя из стоимости центнера.

Таблица 4.1.7.2 Цены реализации сельскохозяйственных культур в руб./ центнер

		Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)
4 квартал 2021	центнер	1 494,50	3 552,21	2 480,52	6 594,90	1 269,65
1 квартал 2022	центнер	1 559,21	3 716,32	2 340,02	9 557,47	1 390,90
2 квартал 2022	центнер	1 610,72	4 151,52	2 416,47	7 037,14	0,00
3 квартал 2022	центнер	1 252,60	3 109,26	2 240,39	5 181,35	1 400,00

Источники информации: расчеты специалистов

К расчету в настоящем отчете применялись средние значения цен реализации.

Таблица 4.1.7.3 Средние цены реализации сельскохозяйственных культур в 4 квартале 2021- 3 квартале 2022

Зерновые и зернобобовые культуры, руб./ц	1 479,26
Подсолнечник, руб./ц	3 632,33
Картофель, руб./ц	2 369,35
Овощи, руб./ц	7 092,71
Кормовые культуры, руб./ц	1 015,14

Источники информации: расчеты специалистов

4.1.8 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 2020 год, на рисунке – фактические валовые сборы с сопоставимой площади (100 га).

Таблица 4.1.8.1

№ п/п	Административный район	Валовой доход растениеводства, тыс. руб.	Валовой доход растениеводства на 100 га сельхозгодий, тыс. руб.	В % к итогу	Место района
1	Алексеевский	4 082 100	4 140,1	3,30%	15
2	Безенчукский	5 587 200	7 632,8	4,51%	4
3	Богатовский	2 422 000	5 504,5	1,96%	24
4	Большеглушицкий	5 386 700	3 676,9	4,35%	8
5	Большечерниговский	5 306 100	3 689,9	4,28%	9
6	Борский	3 365 300	4 641,8	2,72%	18
7	Волжский	5 555 800	8 749,3	4,48%	5
8	Елховский	2 093 500	4 121,1	1,69%	25
9	Иса克林ский	2 761 300	4 760,9	2,23%	21
10	Камышлинский	1 154 900	4 619,6	0,93%	27
11	Кинельский	5 448 800	7 122,6	4,40%	7
12	Кинель-Черкасский	10 707 400	8 404,6	8,64%	1
13	Клявлинский	1 789 800	4 162,3	1,44%	26
14	Кошкинский	5 532 500	6 470,8	4,47%	6

№ п/п	Административный район	Валовой доход растениеводства, тыс. руб.	Валовой доход растениеводства на 100 га сельхозугодий, тыс. руб.	В % к итогу	Место района
15	Красноармейский	5 633 000	5 349,5	4,55%	3
16	Красноярский	4 740 500	6 449,7	3,83%	12
17	Нефтегорский	3 091 100	4 004,0	2,50%	20
18	Пестравский	3 893 200	3 542,5	3,14%	16
19	Похвистневский	5 205 400	6 379,2	4,20%	10
20	Приволжский	4 673 500	6 954,6	3,77%	13
21	Сергиевский	4 616 500	5 084,3	3,73%	14
22	Ставропольский	9 052 900	8 222,4	7,31%	2
23	Сызранский	3 275 100	7 213,9	2,64%	19
24	Хворостянский	4 826 400	4 950,2	3,90%	11
25	Челно-Вершинский	3 596 800	6 445,9	2,90%	17
26	Шенталинский	2 516 600	5 798,6	2,03%	23
27	Шигонский	2 669 000	4 546,8	2,15%	22
28	города	4 896 800	163 226,7	3,95%	
	Итого по области	123 880 200	5 822,3	100,00%	

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2021, с. 121, 127

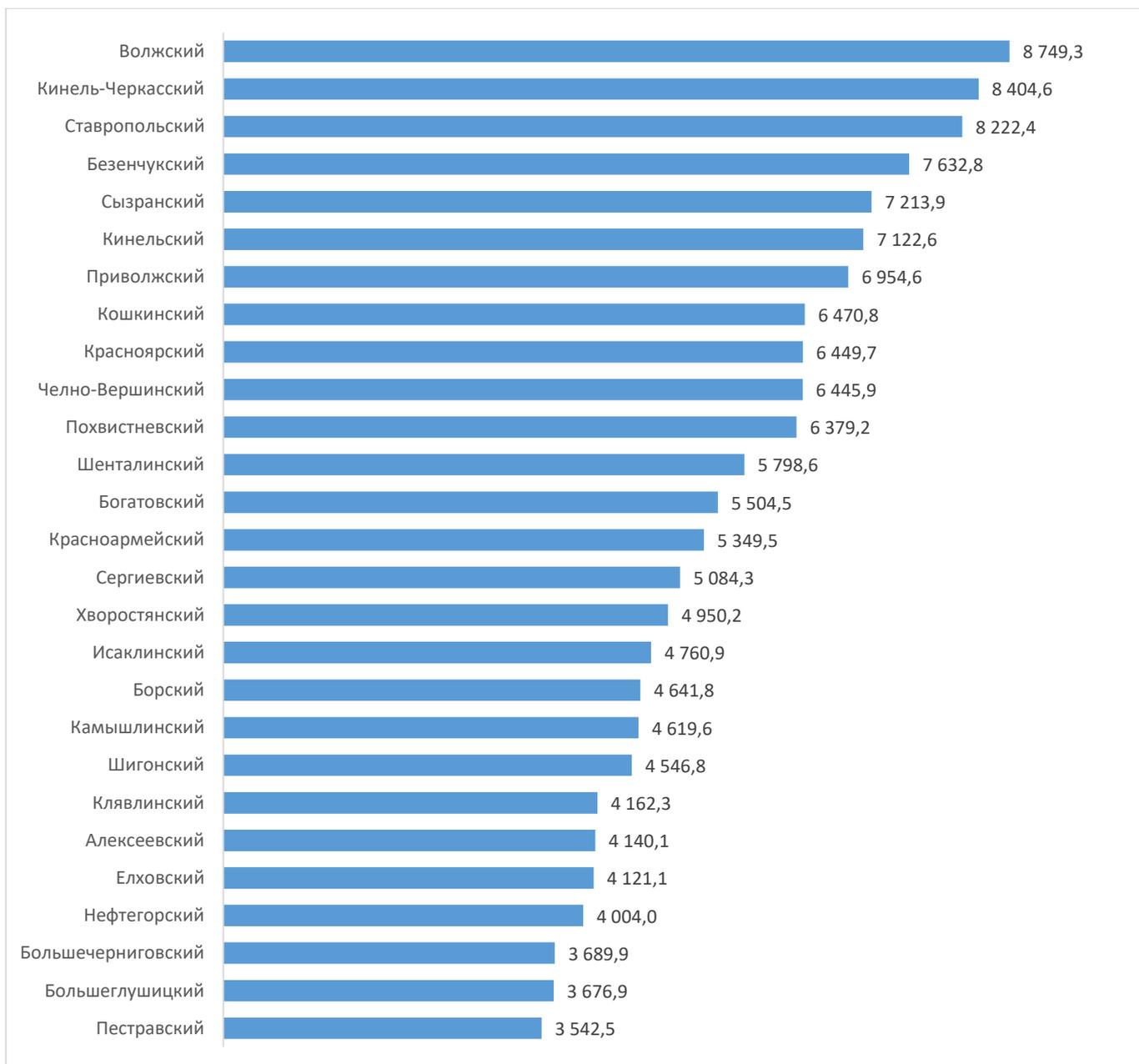


Рисунок 4.1.8.1 Рейтинг муниципальных районов Самарской области по валовому доходу со 100 га площади

Ранее была проанализирована структура посевных площадей сельскохозяйственных культур, их урожайность за ряд лет, определены средние показатели урожайности за 21 год, 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.

$$ВД_{\sigma} = \sum_{n=1}^t dn \times Ур_{кп} \times Ц_{кп}$$

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

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

Ур_{кп} – фактическая урожайность n-ной культуры, ц/га;

Ц_{кп} – 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).

4.1.9 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 отчислениями на полное восстановление актива;
- косвенные издержки (общехозяйственные издержки);
- налоги; проценты по обслуживанию долга (общезаводские издержки);

Таблица 4.1.9.1 Затраты на производство продукции растениеводства по элементам за 2005-2020 года

№ п/п	Год	Затраты на оплату труда с отчислениями, %	Материальные затраты, включенные в себестоимость продукции, %	Амортизация основных средств, %	Прочие затраты, %	Страховые взносы в Пенсионный фонд, ФСС, ФОМС, %
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%
7	2017	15,70%	60,30%	12,70%	6,50%	4,80%
8	2018	17,00%	57,80%	11,80%	8,50%	4,90%
9	2019	16,30%	57,60%	11,60%	9,60%	4,90%
10	2020	15,40%	59,20%	11,90%	9,00%	4,50%
	среднее значение	15,99%	59,71%	10,89%	9,28%	4,12%

Источники информации: *Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2021*

Как показывают данные таблицы наибольший удельный вес при выращивании сельскохозяйственных культур приходится на материальные затраты - 59,71%.

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 4.1.9.2 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	Иса克林ский	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%
	Среднее значение	51,65%	50,05%	66,66%	73,65%	42,06%

4.1.10 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 21 год 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 21 год 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.

$$ВД_6 = \sum_{n=1}^t dn \times Урkn \times Цkn ,$$

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

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

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

Цkn – 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.

$$Z_{\text{норм}} = ВД_{\text{норм}} * ДЗ_{\text{норм}},$$

где: $Z_{\text{норм}}$ - нормативные затраты, исчисленные в % ($ДЗ_{\text{норм}}$) от заданного нормативного уровня валового дохода $ВД_{\text{норм}}$. (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, %;

C_a – 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 покрывает 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.

$$ПП2 = Z_{00} * ПП1 + ВД_{00} * (r_{агр} + r_{инв}) = P_{ПП} ,$$

где: ПП2 или $P_{ПП}$ – прибыль предпринимателя (часть земельной ренты, отходящей при распределении предпринимателю-товаропроизводителю), руб.;

Z_{00} – затраты объекта оценки, руб.

$r_{агр} + r_{инв}$ - 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.

$$P_{\delta} = ВД_{\delta} - З_{\delta},$$

где: P_{δ} – 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:

$$P_{oo} = ВД_{oo} - З_{oo} = P_{ПП} + P_C,$$

где: P_{oo} – совокупная рента – чистого дохода для объекта оценки, руб.

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

Тогда Рента, относимая собственнику в виде арендных платежей равна:

$$P_C = P_{oo} - P_{ПП} = ВД_{oo} - (З_{oo} + ПП2),$$

или

$$P_C = P_{oo} \text{ при } ПП2=0$$

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 $P_{ПП}$ (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 вычитается¹.

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 4.1.10.1 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 до 30 лет	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	
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:	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности;	1. Риск на инвестиции в недвижимость; 2. Риск низкой ликвидности; 3. Риск на

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
	приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации» - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г.	Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	менеджмент; 4.Риск специфики объекта

Таблица 4.1.10.2 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. 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:

$$K_k = i + r_{ликв}$$

где: K_k – коэффициент капитализации для пашни;

i – Безрисковая ставка %;

$r_{ликв}$ – риск низкой ликвидности, %.

Расчет уровня рисков.

При расчете уровня рисков можно выделить следующие методы:

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

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

Метод сравнения заключается в применении в расчетах сложившегося уровня компенсаций за риск вложений в 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 неурожая.

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:

$$r_{агр} = (1 - U_{нур}/U_{ур}) * \text{Вероятность}_{нур}$$

где, $r_{агр}$ – риск на агроклиматические условия, %;

$(1 - U_{нур}/U_{ур})$ – 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:

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

где, $r_{ликв}$ – риск низкой ликвидности, %.

i – Безрисковая ставка %;

$C_{эксп_нелик}$ и $C_{эксп_ликв}$ – 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.

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:

$$C_{паш} = P_{oo} \times \frac{P_{oo}}{Kk_{паш}},$$

где: P_{oo} – площадь условного участка под пашней, га

P_{oo} – рента объекта под пашней, руб./га;

$Kk_{паш}$ – коэффициент капитализации.

4.2 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ РЕКАПИТАЛИЗАЦИИ СОВМЕСТНО С МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

4.2.1 Метод рекапитализации

Затратный подход оценки является одним из типичных подходов оценки рыночной стоимости, как для объектов недвижимости, так и прав требования или обязательств по арендным платежам.

Фактически, затратный подход оценки арендных платежей отражает формирование калькуляции затрат, обеспечивающих нормальную эксплуатацию объекта, учитывающую всю гамму операционных издержек, а также возврат вложенного капитала и получение дохода на этот капитал за весь период инвестиционного цикла. В конечном итоге в качестве основного параметра, характеризующего эффективность управления объектом, рассматривается норма отдачи на вложенный капитал за период от начала вложения средств до даты продажи объекта. Величина нормы отдачи на вложенный капитал должна быть не ниже среднерыночного уровня доходности такого объекта.

Кроме этого, следует учесть возможное изменение стоимости объекта за рассчитанный прогнозный период: учесть возможное увеличение или уменьшение стоимости. Во всех случаях, когда ожидается уменьшение (потеря) стоимости первоначальных инвестиций, возмещение капитала должно осуществляться за счет потока доходов, поскольку оно не может быть обеспечено суммой, вырученной от продажи актива.

При планировании арендной политики любой инвестор (собственник) составляет бюджет доходов-расходов, базирующийся на рыночных характеристиках арендных ставок, операционных издержек, стоимости аналогичной недвижимости.

Операционные издержки включает в себя такие статьи расходов, как затраты на содержание и управление; коммунальные услуги (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т. д.); затраты на уборку, на содержание территории и т. д. В зависимости от условий договора аренды отдельные статьи операционных издержек, затрат на возмещение могут относиться как к Арендодателю, так и Арендатору.

При прочих равных условиях независимо от структуры арендной ставки и платежей, осуществляемых Арендатором, последний не должен дублировать оплату отдельных расходов в платежах за пользование объектом, коммунальные платежи, эксплуатационные и административно-хозяйственные издержки.

Арендная плата определяется в настоящем отчете как сумма прибыли на вложенный капитал и постоянных затрат типичного собственника (в нашем случае это налог на земельный участок).

4.2.2 Метод распределения

В оценочной практике нередко возникают случаи, когда у единого объекта недвижимости есть несколько собственников. Наиболее распространены две ситуации:

- 1) объект недвижимости находится в долевой собственности;
- 2) объект расположен на арендованном участке земли.

При долевой собственности все интересы участников этой собственности (собственников объекта) определены договором купли-продажи или другим правоустанавливающим документом, подтверждающим права собственности на объект недвижимости. Если объект расположен на арендованном земельном участке, который находится в муниципальной собственности, то величина арендного платежа определяется по нормативным документам. Эта ситуация всегда воспринималась как должная и не вызывала сомнений при расчетах.

Основная проблема состоит в том, как разделить поток доходов между двумя собственниками (собственником земельного участка и собственником улучшения, расположенного на земельном участке), по сути дела совместно владеющими одним объектом недвижимости.

Для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости, величины арендного платежа за пользование объектом недвижимости и доли в едином арендном платеже, приходящейся каждому из собственников (собственнику земельного участка и собственнику улучшения земельного участка), необходимо принять следующие допущения:

- 1) доход приносит единый объект недвижимости. Ни одна из составляющих объекта недвижимости (ни земельный участок, ни строительные материалы + работа + управление) не может самостоятельно сформировать поток доходов (под потоком доходов понимается арендный платеж за пользование и владение объектом недвижимости);
- 2) для того, чтобы земельный участок приносил доход, требуется произвести его улучшение, хотя бы минимальное;
- 3) никто не будет приобретать свободный земельный участок из соображений просто владения, без возможности удовлетворения собственных потребностей либо с целью извлечения дохода. Тем более никто не будет брать земельный участок в аренду, если не существует способ извлечения дохода большего, чем арендная ставка;
- 4) собственники единого объекта недвижимости равны в своих правах. Ни у одного собственника нет больших прав, чем у другого.

Если данные допущения принимаются и не противоречат действующим законам и нормам делового обращения на рынке недвижимости, то можно сделать ряд дополнительных утверждений, базирующихся на приведенных допущениях:

- а) свободный земельный участок не может являться источником дохода;
- б) доля дохода, приходящаяся на земельный участок, пропорциональна стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. 568-р, в числе методов сравнительного подхода для оценки земельных участков присутствует метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельных участков в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельных участков их наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки методом сравнения продаж;
- расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельных участков в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения (соотнесения или аллокации) основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное (типичное) соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом (или стоимостью возведенных на ней сооружений). Метод используется при отсутствии информации о продаже свободных участков, но при наличии данных о продажах однотипных застроенных (улучшенных) земельных участках, аналогичных оцениваемому земельному участку при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий (сооружений).

Аналогично стоимости данный метод применим и к расчету арендной платы за земельный участок.

После того как определена доля собственника в доходе, который приносит земельный участок, найденная величина умножается на арендную ставку за единый объект, в результате получают арендную ставку земельного участка.

5 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

На дату проведения исследования в Самарской области для всех земельных участков действует кадастровая оценка, утвержденная Приказом Министерства имущественных отношений Самарской области № 2181 от 25.11.2022 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Самарской области и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальным районам и городским округам Самарской области», которая вступает в силу через месяц после официального опубликования. В соответствии с указанным документом утверждены следующие средние уровни кадастровых стоимостей земельных участков по Волжскому муниципальному району:

Таблица 5.1

N п/п	Наименование муниципального района	Вид разрешенного использования	Средние уровни кадастровых стоимостей земельных участков, руб./ кв. м
#	Волжский	1.02.Сельхозугодья	3,56

Источник: Приложение 10 к приказу от 25.11.2022 № 2181

6 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ» В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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 4.1.4, для района принята следующая структура посевных площадей и состав районированных сельскохозяйственных культур.

Таблица 6.1 Структура посевных площадей

Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Итого по посевам	Пар
		Зерновые и зернобобовые	Техническая культура (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)			
Удельный вес культуры в посевах, %	dn	48,17%	22,29%	2,70%	1,75%	20,08%	94,99%	5,01%	

2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.

Фактическая урожайность определена на основании статистических данных за 21 год 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 4.1.4

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. Были выведены средние показатели цен реализации по категориям сельскохозяйственных культур (см. Раздел 4.1.7).

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:

$$ВД_{\sigma} = \sum_{n=1}^t dn \times Ур_{кп} \times Ц_{кп}$$

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

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

Ур_{кп} – фактическая урожайность n-ной культуры, ц/га;

Ц_{кп} – 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.

$$P_{\delta} = ВД_{\delta} - З_{\delta},$$

где: P_{δ} – 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:

$$P_{oo} = ВД_{oo} - З_{oo} = P_{ПП} + P_C,$$

где: P_{oo} – совокупная рента – чистого дохода для объекта оценки, руб.

$P_{ПП}$ – прибыль предпринимателя (часть земельной ренты, отходящей при распределении предпринимателю-товаропроизводителю), руб

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

Тогда Рента, относимая собственнику в виде арендных платежей равна:

$$P_C = P_{oo} - P_{ПП} = ВД_{oo} - (З_{oo} + ПП2),$$

или

$$P_C = P_{oo} \text{ при } ПП2=0$$

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 6.2

РАСЧЕТ ВАЛОВОГО ДОХОДА (ОЦЕНОЧНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ 1 ГА) , ВДб

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Итого по посевам	Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)			
1	Урожайность фактическая (в среднем за 21 год) с 1 га , ц	Урк	16,41	11,06	127,65	204,36	15,08	-	-	
2	Удельный вес культуры в посевах, %	дп	48,17%	22,29%	2,70%	1,75%	20,08%	94,99%	5,01%	
3	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	1 479,26	3 632,33	2 369,35	7 092,71	1 015,14	-		
4	Валовый доход базовый с 1 га, руб.	ВДб	11 693,08	8 954,68	8 166,08	25 365,67	3 073,90	57 253,41		

Таблица 6.3

РАСЧЕТ ИЗДЕРЖЕК (ЗАТРАТ) НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ, Зоо

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Итого по посевам	Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)			
Расчет базового значения затрат										
1	Урожайность фактическая (в среднем за 21 год) с 1 га, ц	Урк	16,41	11,06	127,65	204,36	15,08	-	0	
2	Удельный вес культуры в посевах, %	д	48,17%	22,29%	2,70%	1,75%	20,08%	94,99%	5,01%	
3	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	1 479,26	3 632,33	2 369,35	7 092,71	1 015,14	-		
4	Валовый доход нормативный с 1 га, руб.	ВДнорм	11 693,08	8 954,68	8 166,08	25 365,67	3 073,90	57 253,41	0	
5	Доля затрат нормативная на заданную (нормативную) урожайность, %	Дзнорм	50,00%	45,90%	75,25%	72,31%	42,40%			
6	Затраты нормативные на 1 га, руб.	Знорм	5 846,5	4 110,2	6 145,0	18 341,9	1 303,3	35 747,0	0,0	
7	Затраты базовые на 1 га, руб.	Зб						35 747,0		

Таблица 6.4

<i>Расчет Прибыли предпринимателя</i>				
1	Продолжительность процесса производства и реализации сельскохозяйственной продукции, лет.	n	1,25	Раздел 4.1.10
2	Норма отдачи на вложенный капитал	y	0,3446	Принята равной среднему значению рентабельности от реализации всех сельскохозяйственных культур за 2020 и 2021 года, 34,46% (см. Приложение 2)
3	Доля авансового платежа к общей сумме затрат на возделывания культур, %	Ca	0,15	На основании типичных технологических карт возделывания культур
4	Прибыль предпринимателя на вложенные инвестиции, %	ПП1	28,95	Раздел 4.1.10
5	Риск на агроклиматические условия, %	Гагро	6,28	Раздел 4.1.6
6	Риск на инвестиции в производство, %	Гинв	11,11	Раздел 4.1.6
7	Прибыль предпринимателя за ведение сельскохозяйственного производства, руб.	ПП2	20 300,78	Раздел 4.1.10
<i>Расчет ренты с пашни</i>				
1	Рента, относимая сельскохозяйственному товаропроизводителю, руб.	Рпп	20 300,78	Таблица 6.4
2	Рента, относимая собственнику, руб.	Рс	1 205,67	Раздел 4.1.10
3	Рента с пашни (совокупная), руб.	Роо	21 506,45	строка 3 = строка 1 + строка 2

Итоги расчетов показывают, что при заданном уровне средней рентабельности растениеводства на долю муниципального образования приходится около 6% чистого дохода с земель под возделывание сельскохозяйственных культур. Тогда как 94% 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 из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» в Волжском районе Самарской области составляет 1205,67 руб./га в год или 0,12 руб./кв. м в год.

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (КВ)

В разделе 6 исследования определена величина арендной платы за земельные участки из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» в Волжском районе Самарской области по виду разрешенного использования:

- Арендная плата *за земельные* участки сельскохозяйственного назначения – 0,12 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 за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории самарской области и предоставленные в аренду без торгов». 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:

$$A_{п} = C_{кад} \times K_{в} \times K_{и},$$

где $A_{п}$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

$C_{кад}$ - 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;

$K_{в}$ - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением с учетом основных принципов определения арендной платы, установленных Правительством Российской Федерации.

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.

$K_{и}$ - 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: $K_{в} = A / (C_{кад} * K_{и})$.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование	Обозначение в формуле	Комментарии
1	Размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год	А	Определен в разделе 6 Отчета
2	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года в рублях за один квадратный метр земли	Скад	Определена Приказом Министерства имущественных отношений Самарской области № 2181 от 25.11.2022 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Самарской области и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальным районам и городским округам Самарской области», среднее значение по видам использования в муниципальном районе
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 в настоящем отчете равен 1
4	Коэффициент вида использования земельного участка	Кв	Рассчитывается по формуле $A / (Скад * Ки)$

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) ⁵	Коэффициент инфляции расчетного года (Ки)	Коэффициент вида использования земельного участка (Кв)
1	Земельные участки из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование».	0,12	3,56	1	0,034

Вывод: Величина коэффициента видов разрешенного использования (Кв), используемых для исчисления арендной платы за земельные участки в зависимости от их доходности и их разрешенного использования из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» в границах муниципального района Волжский Самарской области равна 0,034.

⁵ См. раздел 5

8 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТАХ

1. С учетом комплексного характера выполняемых работ, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ СПЕЦИАЛИСТОВ, ВЫПОЛНЯВШИХ ОТЧЕТ



САО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, ИНН 7710026574

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

*Страховое акционерное общество «ВСК»
 Оформлено в ФССИ*

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21270В4002507

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимый кадастровый центр»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 443090, г. Самара, ул. Ставропольская, д. № 3, оф. 803.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Самарский филиал: г. Самара, Московское ш., д.4А, 2.

От имени Страховщика:

М.П. */ В. Садомский /*

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи: «01» января 2022 г.

www.vsk.ru
 Лицензия Банка России от 11.09.2015: СИ №0621, СП №0621

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21270В4002508
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Рыбакова Надежда Валериевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек).	Страховая премия 3 850 руб. 00 коп. (Три тысячи восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1283%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страхование акционерное общество «ВСК»

 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Самарский филиал: г. Самара, Московское ш., д.4А, стр. 2.

От имени Страховщика:


 /В.В. Садомский/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи: «01» января 2022 г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Рыбакова Надежда Валериевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма	Страховая премия	
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	3 850 руб. 00 коп. (Три тысячи восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1283%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2023 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2023 г.	по «31» декабря 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество
«ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:

М.П. _____ Е.В. Штубова/

М.П. для страховых документов
15

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи 30.12.2022 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0008/63
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Независимый кадастровый центр»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Рыбакова Надежда Валериевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов «04» сентября 2009 года за регистрационным номером №01906

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 028953-1 от 31.08.2021 г.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности
с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на “ 12 ” января 20 22 г.

Дата составления выписки “ 12 ” января 20 22 г.

Региональный представитель Ассоциации СРО «НКСО» на территории (регион), действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» на основании Доверенности № 011/11-РП от 16.12.2021 г.



Е.М. Становкина

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0001/63
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Независимый кадастровый центр»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Рыбакова Надежда Валериевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов «04» сентября 2009 года за регистрационным номером №01906

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 028953-1 от 31.08.2021 г.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности
с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на “ 10 ” января 20 23 г.

Дата составления выписки “ 10 ” января 20 23 г.

Региональный представитель Ассоциации СРО «НКСО» на территории (регион), действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» на основании Доверенности № 012/11-РП от 16.12.2022 г.



Е.М. Становкина



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 417121

Настоящий диплом выдан

Надежде

Ивановой

Александровне

в том, что он(а) с *26* марта 2008 г. по *11* марта 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Самарской государственной

(наименование образовательного учреждения (наименование высшего профессионального образования))

экономической университете

по *программе: Оценка стоимости предприятия*

(бизнеса)

(наименование программы (наименование профессионального образования))

Государственная аттестационная комиссия решением от *11* марта 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ивановой*

(фамилия, имя, отчество)

Надежды Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)

Иванова

исполнитель государственной

аттестационной комиссии

директор (директор)

Иванова

Город

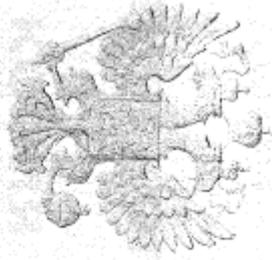


Мин. Госоп. 1986.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1110*



Свидетельство является государственными документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 26-000

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Варваровой
Таретте Валерьевне

(Фамилия, отчество)

в том, что он(а) с 11 января 2012 г. по 15 мая 2012 г.

повышил(а) свою квалификацию в (на) ОДОУ ВДО

«Методический институт развития»

открытого типа по направлению профессионального образования
«Профессиональное образование»

по

«Дизайн и деятельность»

в объеме 104 часов

(количество часов)

За время обучения стал(а) зачетч и экзамен по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Дисциплины осужимши</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по базе</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая</u>		
<u>содержащий экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку не проходила
или иное повышение квалификации

Выполнил(а) не выполняла

(наименование труда)

Полн Салдаров
(подпись)

(инспектор)

Одн, МР, Мел, ЗИ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028953-1 « 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Рыбаковой Надежде Валериевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г., -Е-, ТЗ № 672.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ И АКТУАЛЬНОСТЬ
ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ОТЧЕТЕ**

Источники по обоснованию рентабельности производства продукции растениеводства



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 30 июня 2022 г. № 1751-р

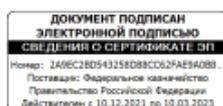
МОСКВА

1. Утвердить национальный доклад о ходе и результатах реализации в 2021 году Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2012 г. № 717 "О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия".

2. Минсельхозу России обеспечить направление национального доклада, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в Федеральное Собрание Российской Федерации и его опубликование в средствах массовой информации.

3. Назначить Министра сельского хозяйства Российской Федерации Патрушева Д.Н. представителем Правительства Российской Федерации при представлении информации о национальном докладе, указанном в пункте 1 настоящего распоряжения, на заседании Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ДОКЛАД
о ходе и результатах реализации в 2021 году
Государственной программы развития
сельского хозяйства и регулирования рынков
сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия

Москва, 2022

92060210

Таблица 2.6

Уровень рентабельности от реализации основных видов
сельскохозяйственной продукции за 2020 - 2021 годы
по Российской Федерации

Наименование показателя	2020 год	2021 год	Изменение, п.п.
Продукция растениеводства			
Зерновые и зернобобовые культуры (с учетом риса и кукурузы на зерно)	49,9	56,5	+6,6
Зерновые и зернобобовые культуры (без учета риса и кукурузы на зерно)	50,2	56,9	+6,7
Кукуруза	48,4	56,1	+7,7
Рис	42,3	39,7	-2,6
Подсолнечник	80,2	115,2	+35
Сахарная свекла	43,4	64,1	+20,7
Картофель	17,8	45,9	+28,1
Овощи открытого грунта	13,6	33,5	+19,9
Овощи защищенного грунта	9,3	10,9	+1,6
Соя	49,4	89,0	+39,6
Виноград	47,7	61,9	+14,2
Лен-долгунец; соломка льна-долгунца	-57,4	-19	+38,4
Льготреста	-52,3	-57,2	-4,9
Продукция животноводства			
Молоко сырое (всех видов)	21,4	17,1	-4,3
КРС	-31,3	-30,6	+0,7
Свиньи	24,6	27,6	+3
Овцы и козы	-16,4	-17,1	-0,7
Птица всех видов	-5,2	-5,2	0
Шерсть	-60,5	-69,3	-8,8
Яйца (птицы всех видов)	11	14,5	+3,5
Продукция первичной переработки (растениеводство)			
Мука из зерновых культур (пшеничная, пшенично-ржаная, прочая)	24	25,1	+1,1
Крупа из зерновых культур (из пшеницы, овсяная, гречневая, пшено)	36,9	72,8	+35,9

92060210

Среднее значение рентабельности от реализации всех сельскохозяйственных культур за 2020 и 2021 года составляет 34,46%

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
Территориальный орган Федеральной службы
государственной статистики
по Самарской области

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ



2021

ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ЦЕНЫ И ДОХОДЫ

СТРУКТУРА ЗАТРАТ НА ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖУ ПРОДУКЦИИ
(ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ) ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ, ОХОТЕ И ЛЕСНОМ ХОЗЯЙСТВЕ¹⁾
(в процентах к итогу)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Затраты - всего	100	100	100	100	100	100
в том числе:						
материальные затраты	64,1	62,7	60,3	57,8	57,6	59,2
затраты на оплату труда	14,4	12,3	15,7	17,0	16,3	15,4
страховые взносы в Пенсионный фонд, ФСС, ФОМС	4,3	3,4	4,8	4,9	4,9	4,5
амортизация основных средств	7,9	13,1	12,7	11,8	11,6	11,9
прочие затраты	9,3	8,5	6,5	8,5	9,6	9,0

¹⁾ Без субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансовых и кредитных организаций.

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОДУКЦИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ ХОЗЯЙСТВ
(в фактически действовавших ценах; миллионов рублей)

	Хозяйства всех категорий			в том числе: сельскохозяйственные организации		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Самарская область	88976,2	100441,4	124380,4	40000,4	47147,8	63072,9
Муниципальные районы:						
Алексеевский	2833,0	3314,2	4082,1	617,3	809,6	1158,0
Безенчукский	4544,4	4648,4	5587,2	3088,6	3074,6	3752,4
Богатовский	1759,1	2641,0	2422,0	847,4	1604,5	1092,7
Большеглушицкий	3858,3	4006,4	5386,7	2186,5	2252,1	3135,9
Большечерниговский	4001,8	4441,8	5306,1	2113,1	2308,7	2875,9
Борский	2158,0	2510,5	3365,3	639,3	934,9	1472,6
Волжский	4155,5	4604,8	5555,8	1149,2	1277,3	2017,9
Елховский	1354,3	1504,1	2093,5	643,6	736,7	1057,7
Исаклинский	1866,8	2178,3	2761,3	926,0	1032,0	1440,3
Камышлинский	671,5	850,4	1154,9	168,7	268,9	474,1
Кинельский	3643,8	4300,2	5448,8	1814,6	2207,9	3041,5
Кинель-Черкасский	8266,0	9561,4	10707,4	6113,8	7192,2	7943,9
Клявлинский	1060,2	1296,2	1789,8	352,9	491,2	759,7
Кошкинский	3793,0	4255,1	5532,5	2019,5	2480,7	3540,6
Красноармейский	3402,6	4024,7	5633,0	1761,1	2324,9	3442,8
Красноярский	3403,2	4078,2	4740,5	1255,4	1535,6	1918,6
Нефтегорский	1940,5	2366,0	3091,1	562,9	818,6	1101,2
Пестравский	2619,1	2640,8	3893,2	1499,7	1422,0	2454,4
Похвистневский	3973,7	4379,3	5205,4	1536,8	1856,1	2415,5
Приволжский	3820,9	3907,1	4673,5	1009,3	1127,7	1741,9
Сергиевский	2834,0	3286,6	4616,5	1467,7	1961,6	3019,5
Ставропольский	7237,3	7171,9	9052,9	3387,1	3036,1	4610,4
Сызранский	2371,4	2802,3	3275,1	1062,1	1549,8	1915,6
Хворостянский	3088,7	3881,7	4826,4	1497,9	1853,4	2466,3
Челно-Вершинский	2206,3	2666,7	3596,8	902,4	1100,9	1693,6
Шенталинский	1661,2	2124,5	2516,6	516,3	816,4	1001,1
Шигонский	1634,0	1923,9	2669,0	702,3	894,3	1393,3
Городские округа:						
Самара	1456,6	1657,9	1686,8	135,0	143,1	81,6
Жигулевск	430,9	469,5	508,4	-	-	-
Кинель	766,6	776,1	302,4	-	-	-
Новокуйбышевск	473,0	511,4	551,1	-	6,4	9,5
Октябрьск	93,2	85,6	111,5	-	-	-
Отрадный	243,2	262,7	298,3	-	-	-
Похвистнево	246,8	242,2	280,5	-	-	-
Сызрань	472,3	455,6	478,0	-	-	-
Тольятти	282,0	285,6	330,8	24,2	29,8	44,4
Чапаевск	353,0	328,1	349,0	-	-	-

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	2009,3	2046,9	2042,7	2096,7	2113,6	2127,9
Муниципальные районы:						
Алексеевский	88,1	95,9	99,5	106,8	105,4	98,6
Безенчукский	70,7	71,3	71,5	73,6	72,4	73,2
Богатовский	38,6	40,8	41,8	42,1	42,2	44,0
Большеглушицкий	143,6	143,3	143,9	150,5	145,3	146,5
Большечерниговский	148,4	149,1	151,1	150,3	145,6	143,8
Борский	65,5	64,0	64,9	63,4	67,6	72,5
Волжский	60,7	56,2	57,7	62,9	65,1	63,5
Елховский	48,4	48,4	47,8	47,7	49,5	50,8
Иса克林ский	54,2	57,2	56,9	58,2	55,7	58,0
Камышлинский	14,6	15,0	18,0	21,2	23,3	25,0
Кинельский	74,7	76,1	76,3	76,6	75,3	76,5
Кинель-Черкасский	119,8	122,6	117,4	120,3	122,8	127,4
Клявлинский	39,8	40,2	41,2	41,5	43,0	43,0
Кошкинский	80,8	80,1	79,0	79,1	80,5	85,5
Красноармейский	98,1	103,3	97,2	102,8	104,3	105,3
Красноярский	68,4	70,6	72,0	71,6	73,5	73,5
Нефтегорский	84,2	81,9	79,3	76,3	76,3	77,2
Пестравский	95,6	100,0	103,6	109,1	107,2	109,9
Похвистневский	79,6	79,1	79,5	80,7	79,6	81,6
Приволжский	59,3	62,7	64,3	65,8	67,3	67,2
Сергиевский	82,8	84,2	75,2	79,8	87,4	90,8
Ставропольский	104,5	105,9	106,3	111,8	111,4	110,1
Сызранский	40,8	43,2	43,9	45,1	45,4	45,4
Хворостянский	103,5	103,3	103,4	101,0	104,2	97,5
Челно-Вершинский	52,1	55,5	55,7	55,9	55,8	55,8
Шенталинский	44,9	45,5	41,0	44,1	47,2	43,4
Шигонский	44,7	48,7	51,8	55,8	57,1	58,7
Городские округа:						
Самара	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Жигулевск	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Кинель	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Новокуйбышевск	0,2	0,2	0,2	0,3	0,6	0,6
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Отрадный	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Похвистнево	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Сызрань	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Тольятти	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Чапаевск	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ЗЕРНОВЫХ И ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	Зерновые и зернобобовые культуры					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	1101,7	1129,9	1113,2	1120,8	1099,0	1144,8
Муниципальные районы:						
Алексеевский	38,1	41,9	47,5	45,2	41,0	45,6
Безенчукский	38,5	38,8	39,2	31,6	39,5	41,2
Богатовский	22,2	24,7	26,5	25,8	26,0	24,9
Большеглушицкий	76,5	80,9	80,2	77,4	70,2	75,3
Большечерниговский	79,7	79,7	76,3	74,5	71,2	77,6
Борский	33,5	35,7	32,3	32,3	30,9	33,9
Волжский	32,0	28,4	28,3	28,8	27,3	31,1
Елховский	33,0	30,2	28,7	26,4	27,4	32,3
Иса克林ский	26,5	27,1	25,9	25,6	22,6	29,9
Камышлинский	8,6	8,6	9,2	12,3	13,7	16,2
Кинельский	35,9	35,7	36,0	39,1	37,4	37,2
Кинель-Черкасский	69,8	71,5	67,6	68,7	66,3	74,5
Клявлинский	24,7	25,8	25,4	24,4	24,1	24,1
Кошкинский	49,5	48,6	49,2	49,5	49,9	56,4
Красноармейский	53,4	56,5	53,4	57,6	53,8	54,2
Красноярский	32,3	34,4	33,1	34,5	35,9	31,5
Нефтегорский	48,0	49,6	45,6	44,2	41,2	43,6
Пестравский	53,0	58,0	61,2	65,3	67,2	64,2
Похвистневский	44,7	44,8	43,1	43,0	40,9	42,8
Приволжский	36,4	36,9	37,8	37,1	34,3	33,1
Сергиевский	40,5	41,0	38,7	40,6	42,2	49,8
Ставропольский	58,2	60,3	61,2	59,9	59,9	59,3
Сызранский	22,1	23,5	25,2	26,3	24,9	23,2
Хворостянский	61,4	62,2	60,7	62,6	60,6	54,3
Челно-Вершинский	26,4	26,5	28,2	30,3	31,5	32,7
Шенталинский	31,0	31,3	23,7	27,0	26,9	24,7
Шигонский	26,0	27,3	29,1	30,9	32,1	30,9
Городские округа:						
Новокуйбышевск	-	-	-	-	0,1	0,1

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ТЕХНИЧЕСКИХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	Технические культуры					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	639,8	643,9	645,5	683,8	765,8	768,7
Муниципальные районы:						
Алексеевский	34,9	30,8	28,4	40,4	43,6	40,8
Безенчукский	20,7	21,2	18,8	30,0	24,3	24,1
Богатовский	9,2	8,6	9,0	10,3	11,7	14,7
Большеглушицкий	57,0	48,6	48,9	57,2	61,3	60,6
Большечерниговский	58,7	53,6	57,1	54,2	62,3	58,8
Борский	24,3	22,0	25,9	26,6	33,8	35,9
Волжский	19,1	17,2	19,3	23,3	26,6	24,6
Елховский	13,1	16,5	16,9	17,8	19,4	16,2
Исаклинский	7,3	11,7	11,1	13,5	15,7	12,9
Камышлинский	1,7	3,1	5,8	5,8	6,7	5,9
Кинельский	26,3	26,3	24,7	24,0	25,1	28,5
Кинель-Черкасский	38,2	41,2	40,8	42,4	48,0	46,8
Клявлинский	11,1	10,1	11,7	11,8	13,7	14,8
Кошкинский	18,1	20,0	19,1	19,6	21,0	21,4
Красноармейский	41,8	42,3	40,0	40,9	45,8	46,5
Красноярский	23,3	24,0	25,9	21,5	25,7	31,4
Нефтегорский	29,4	26,8	26,9	24,5	29,0	28,3
Пестравский	39,8	39,3	40,0	41,5	37,3	43,3
Похвистневский	15,2	17,1	19,5	20,5	22,9	23,5
Приволжский	17,9	20,7	21,5	23,4	28,1	29,7
Сергиевский	39,6	39,3	32,9	32,2	39,6	35,7
Ставропольский	22,4	23,7	25,1	28,7	30,8	30,3
Сызранский	13,4	14,2	13,8	15,2	16,0	18,6
Хворостянский	34,8	33,6	30,5	27,8	38,9	38,3
Челно-Вершинский	9,7	16,2	12,5	10,5	13,4	12,2
Шенталинский	4,4	6,2	8,3	7,3	11,3	9,4
Шигонский	8,4	9,5	10,9	12,9	13,5	15,1
Городские округа:						
Новокуйбышевск	-	-	-	-	0,1	0,3

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ КАРТОФЕЛЯ
(тысяч гектаров)

	Хозяйства всех категорий					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	22,2	20,0	17,2	16,9	16,5	15,6
Муниципальные районы:						
Алексеевский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Безенчукский	3,0	2,8	1,6	1,7	1,7	1,6
Богатовский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Большеглушицкий	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Большечерниговский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Борский	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Волжский	1,0	0,9	0,8	0,8	0,8	0,7
Елховский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Исаклинский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
Камышлинский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Кинельский	0,9	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Кинель-Черкасский	1,0	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7
Клявлинский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
Кошкинский	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8
Красноармейский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Красноярский	1,0	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Нефтегорский	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Пестравский	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Похвистневский	1,4	1,3	1,1	1,1	1,0	1,0
Приволжский	1,5	1,4	1,2	1,2	1,1	1,1
Сергиевский	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5
Ставропольский	3,8	3,3	2,8	2,9	2,7	2,4
Сызранский	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Хворостянский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Челно-Вершинский	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Шенталинский	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Шигонский	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Городские округа:						
Самара	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Жигулевск	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Кинель	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Новокуйбышевск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Октябрьск	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отрадный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Похвистнево	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Сызрань	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Тольятти	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Чапаевск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ ОВОЩЕЙ
(тысяч гектаров)

	Хозяйства всех категорий					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	11,8	11,1	11,7	11,4	10,7	10,8
Муниципальные районы:						
Алексеевский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Безенчукский	1,1	1,1	1,7	1,6	1,8	1,9
Богатовский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Большеглушицкий	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Большечерниговский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Борский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Волжский	0,2	0,2	0,2	0,2	1,0	0,9
Волжский	1,2	1,1	1,2	1,0	1,0	0,9
Елховский	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Исаклинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Исаклинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Камышлинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Камышлинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кинельский	0,7	0,7	0,6	0,4	0,4	0,4
Кинель-Черкасский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Кинель-Черкасский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Клявлинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Кошкинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Красноармейский	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Красноармейский	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Красноярский	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5
Красноярский	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Нефтегорский	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Нефтегорский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Пестравский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Похвистневский	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Похвистневский	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Приволжский	0,9	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2
Приволжский	0,9	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2
Сергиевский	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сергиевский	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Ставропольский	1,9	1,7	1,5	1,6	1,3	1,2
Ставропольский	1,9	1,7	1,5	1,6	1,3	1,2
Сызранский	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Сызранский	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Хворостянский	0,1	0,2	0,3	0,3	0,1	0,2
Хворостянский	0,1	0,2	0,3	0,3	0,1	0,2
Челно-Вершинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Челно-Вершинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Шенталинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Шенталинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Шигонский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Шигонский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Городские округа:						
Самара	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Самара	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Жигулевск	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
Жигулевск	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
Кинель	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Кинель	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Новокуйбышевск	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Новокуйбышевск	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Отрадный	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Отрадный	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Похвистнево	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Похвистнево	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сызрань	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Сызрань	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Тольятти	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Тольятти	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Тольятти	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Тольятти	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ КОРМОВЫХ КУЛЬТУР
(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	233,1	241,3	254,3	263,1	220,8	187,3
Муниципальные районы:						
Алексеевский	14,8	22,9	23,2	20,9	20,6	11,8
Безенчукский	7,4	7,3	10,2	8,7	5,1	4,3
Богатовский	6,7	7,1	5,9	5,7	4,2	4,1
Большеглушицкий	9,9	13,6	14,5	15,7	13,7	10,4
Большечерниговский	10,0	15,7	17,7	21,5	12,0	7,4
Борский	7,1	5,7	6,2	4,0	2,4	2,3
Волжский	7,4	8,6	8,1	8,9	9,4	6,1
Елховский	1,9	1,5	1,9	3,4	2,5	2,0
Исаклинский	19,8	17,8	19,3	18,6	17,0	14,8
Камышлинский	4,1	3,1	2,8	2,8	2,7	2,7
Кинельский	10,9	12,5	14,1	12,3	11,7	9,6
Кинель-Черкасский	10,4	8,6	7,8	7,9	7,3	5,0
Клявлинский	3,6	3,8	3,8	4,8	4,7	3,7
Кошкинский	12,0	10,5	9,7	9,1	8,7	6,7
Красноармейский	2,6	4,2	3,5	4,0	4,4	4,4
Красноярский	10,9	10,5	11,2	14,2	10,4	9,2
Нефтегорский	6,1	4,9	6,3	7,1	5,7	4,8
Пестравский	2,7	2,6	2,3	2,2	2,5	2,2
Похвистневский	17,7	15,4	15,4	15,5	14,2	13,7
Приволжский	2,5	2,7	2,7	2,8	2,6	2,1
Сергиевский	1,9	3,1	2,8	6,4	4,9	4,7
Ставропольский	18,2	16,9	15,7	18,7	16,5	16,8
Сызранский	4,0	4,4	3,8	2,6	3,5	2,7
Хворостянский	6,9	7,1	11,6	10,0	4,4	4,5
Челно-Вершинский	15,1	12,0	14,2	14,5	10,2	10,2
Шенталинский	9,0	7,6	8,5	9,4	8,6	9,0
Шигонский	9,5	11,2	11,1	11,3	10,9	12,0
Городские округа:						
Кинель	0,0	0,0	-	-	-	-
Новокуйбышевск	0,0	0,0	-	-	-	-
Похвистнево	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ ЗЕРНОВЫХ И ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР

(в весе после доработки)

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	15,0	19,2	26,0	17,5	17,7	26,1
Муниципальные районы:						
Алексеевский	12,2	14,2	21,0	11,4	11,4	19,8
Безенчукский	17,0	21,3	31,0	19,1	19,5	28,9
Богатовский	15,9	20,7	25,3	16,7	17,9	21,8
Большеглушицкий	11,7	18,6	21,5	15,6	12,4	21,9
Большечерниговский	10,7	16,9	21,1	11,6	10,2	17,5
Борский	13,4	16,7	23,2	14,6	16,3	27,4
Волжский	13,5	19,1	29,0	23,5	20,3	31,0
Елховский	16,1	18,2	22,9	18,2	17,6	26,2
Исаклинский	14,7	17,1	18,7	13,4	16,2	22,6
Камышлинский	14,8	16,5	20,1	14,7	19,6	25,3
Кинельский	15,9	20,4	26,8	20,6	22,0	31,7
Кинель-Черкасский	17,6	16,3	24,7	15,1	20,0	24,0
Клявлинский	14,3	16,3	22,3	18,0	18,8	23,2
Кошкинский	17,5	24,5	30,8	24,6	26,7	33,0
Красноармейский	10,1	19,5	28,7	17,7	15,9	26,3
Красноярский	16,5	18,8	21,7	18,3	18,3	23,2
Нефтегорский	12,2	16,4	23,2	14,3	16,1	21,3
Пестравский	9,4	20,3	28,1	15,3	14,0	20,8
Похвистневский	20,2	18,7	23,4	16,6	21,1	27,6
Приволжский	19,0	23,1	27,1	22,3	21,2	29,4
Сергиевский	16,5	21,5	29,9	19,2	19,6	33,6
Ставропольский	21,0	26,0	35,9	24,3	23,7	37,9
Сызранский	15,9	22,3	30,9	20,1	18,0	30,0
Хворостянский	11,4	18,0	29,9	16,1	15,8	25,4
Челно-Вершинский	15,8	21,0	27,3	22,5	24,5	30,4
Шенталинский	13,2	17,0	22,3	17,1	18,2	22,8
Шигонский	17,5	19,2	26,2	15,4	14,6	26,1
Городские округа:						
Новокуйбышевск	-	-	-	-	6,4	6,4

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ СЕМЯН ПОДСОЛНЕЧНИКА

(в весе после доработки)

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	11,1	12,9	12,4	15,7	16,7	13,1
Муниципальные районы:						
Алексеевский	8,4	10,1	11,1	12,2	13,2	9,6
Безенчукский	11,1	16,6	14,6	18,6	20,6	14,6
Богатовский	10,6	14,1	12,5	15,1	17,9	14,5
Большеглушицкий	11,1	12,7	11,1	18,2	17,6	13,2
Большечерниговский	10,7	12,0	10,6	14,7	13,9	9,6
Борский	8,2	10,4	10,0	12,4	14,5	10,1
Волжский	10,3	19,5	14,1	16,1	18,4	14,5
Елховский	12,0	9,7	9,6	14,2	17,1	11,8
Иса克林ский	10,7	8,8	11,7	14,1	13,5	10,2
Камышлинский	11,6	7,4	10,0	12,3	15,1	11,3
Кинельский	10,6	12,8	14,0	15,2	19,0	15,1
Кинель-Черкасский	13,9	12,0	11,7	13,6	19,1	12,7
Клявлинский	10,0	13,7	11,1	9,8	14,5	12,0
Кошкинский	20,6	17,9	17,7	20,5	21,5	17,8
Красноармейский	9,7	16,8	12,9	19,0	17,7	16,0
Красноярский	12,4	11,6	14,3	12,7	15,3	11,3
Нефтегорский	9,0	10,9	9,5	13,4	13,9	12,2
Пестравский	8,5	14,2	13,0	16,0	15,9	14,2
Похвистневский	13,5	13,3	12,0	16,8	17,1	13,3
Приволжский	6,9	13,7	14,4	18,5	18,4	14,6
Сергиевский	16,0	11,2	14,2	16,4	18,2	13,3
Ставропольский	13,7	14,9	14,8	16,8	19,2	16,1
Сызранский	8,9	12,1	11,9	12,3	16,6	14,1
Хворостянский	9,3	13,3	12,7	18,0	16,2	13,7
Челно-Вершинский	17,3	13,7	13,9	20,0	19,5	20,2
Шенталинский	9,4	9,3	12,9	11,7	14,6	14,0
Шигонский	13,4	11,8	12,1	13,2	14,0	12,9
Городские округа:						
Новокуйбышевск	-	-	-	-	10,7	10,7

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ КАРТОФЕЛЯ

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	171,7	172,1	175,9	162,3	183,5	180,3
Муниципальные районы:						
Алексеевский	129,7	131,3	134,3	108,5	133,0	141,0
Безенчукский	277,6	255,2	309,3	314,1	361,0	305,9
Богатовский	130,3	132,9	134,3	108,5	133,0	141,0
Большеглушицкий	130,2	133,9	136,4	118,1	142,7	158,4
Большечерниговский	126,6	156,2	98,5	81,5	163,5	96,4
Борский	130,1	133,2	134,3	108,5	133,0	141,0
Волжский	140,8	143,1	144,0	123,1	144,9	151,8
Елховский	129,7	133,4	134,3	107,5	133,0	141,0
Иса克林ский	130,0	132,9	134,3	108,5	133,0	141,0
Камышлинский	125,8	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Кинельский	129,1	131,9	134,3	108,5	133,0	141,0
Кинель-Черкасский	130,9	133,0	134,7	108,5	133,5	140,4
Клявлинский	130,1	133,3	134,3	108,5	133,0	141,0
Кошкинский	130,0	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Красноармейский	128,6	130,2	134,3	108,5	133,0	141,0
Красноярский	129,9	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Нефтегорский	130,0	132,5	131,5	108,5	133,0	141,0
Пестравский	130,3	133,2	134,3	108,5	122,9	141,0
Похвистневский	145,6	147,3	137,4	116,5	137,3	144,9
Приволжский	253,9	263,2	290,7	303,2	303,7	284,0
Сергиевский	130,0	132,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Ставропольский	197,6	210,0	210,3	203,5	210,3	202,1
Сызранский	150,0	171,0	175,5	158,9	181,5	183,6
Хворостянский	129,7	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Челно-Вершинский	125,5	127,2	129,1	105,0	137,1	140,0
Шенталинский	130,0	133,0	134,3	118,9	129,2	141,0
Шигонский	139,0	144,8	146,7	122,1	143,8	153,7
Городские округа:						
Самара	129,8	133,1	134,3	108,5	133,0	141,0
Жигулевск	129,8	132,7	134,3	108,5	133,0	141,0
Кинель	130,1	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Новокуйбышевск	129,1	131,7	134,3	108,5	133,0	141,0
Октябрьск	131,7	130,3	134,3	108,5	133,0	141,0
Отрадный	130,1	131,9	134,3	108,5	133,0	141,0
Похвистнево	130,0	133,2	134,3	108,5	133,0	141,0
Сызрань	130,0	133,0	134,3	108,5	133,0	141,0
Тольятти	129,7	131,6	134,3	108,5	133,0	218,0
Чапаевск	130,5	133,3	134,3	108,5	133,0	141,0

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ ОВОЩЕЙ

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	257,0	279,3	249,0	281,0	289,0	284,6
Муниципальные районы:						
Алексеевский	224,6	365,6	230,6	250,1	243,2	236,9
Безенчукский	392,8	527,9	334,8	402,0	437,0	464,5
Богатовский	223,9	233,9	217,1	243,2	236,7	229,6
Большеглушицкий	213,9	215,6	211,5	233,3	250,2	250,4
Большечерниговский	223,9	228,0	220,3	256,3	248,1	247,8
Борский	227,1	235,5	219,1	243,0	236,5	231,5
Волжский	208,4	207,9	173,9	228,5	220,5	223,2
Елховский	223,9	233,9	216,3	254,8	254,1	248,8
Иса克林ский	224,0	233,9	222,4	247,5	240,9	233,8
Камышлинский	237,9	240,9	229,3	269,1	261,1	251,3
Кинельский	212,5	216,3	180,0	210,8	225,1	197,7
Кинель-Черкасский	296,7	280,9	286,0	307,0	296,7	259,5
Клявлинский	227,0	233,4	216,7	250,9	244,4	237,6
Кошкинский	223,9	233,9	217,8	244,0	237,5	229,6
Красноармейский	225,1	233,7	219,7	244,6	238,3	236,3
Красноярский	229,3	229,7	220,9	244,9	235,4	230,2
Нефтегорский	223,9	233,9	219,7	245,5	238,9	233,4
Пестравский	224,0	233,9	216,3	252,5	245,4	182,3
Похвистневский	235,5	241,3	226,9	246,8	240,5	227,8
Приволжский	190,7	243,8	298,1	296,4	321,5	277,7
Сергиевский	229,4	234,8	222,0	245,4	239,1	236,1
Ставропольский	310,9	338,1	282,9	286,3	288,0	281,2
Сызранский	258,3	295,0	268,3	298,0	294,7	318,8
Хворостянский	341,5	209,2	200,1	281,9	218,5	151,1
Челно-Вершинский	225,9	233,6	218,2	249,2	242,2	238,1
Шенталинский	223,9	233,9	219,4	254,5	247,5	246,1
Шигонский	246,9	262,4	235,6	257,0	248,9	239,9
Городские округа:						
Самара	232,7	239,2	222,7	244,1	237,8	238,6
Жигулевск	239,3	243,4	229,8	249,1	242,4	240,7
Кинель	224,0	233,9	216,9	240,3	234,0	229,9
Новокуйбышевск	228,9	236,4	219,1	242,5	236,0	234,3
Октябрьск	223,9	233,9	219,1	268,0	260,0	252,8
Отрадный	232,6	239,1	221,1	252,3	245,9	257,5
Похвистнево	255,8	255,7	245,4	271,8	265,3	249,9
Сызрань	231,7	238,9	224,5	250,9	244,5	243,4
Тольятти	246,1	244,7	230,2	254,5	247,7	283,0
Чапаевск	241,8	244,9	232,0	251,3	244,8	239,0

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ СЕНА ОДНОЛЕТНИХ ТРАВ

(в хозяйствах всех категорий; центнеров с одного гектара убранной площади)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	13,7	15,8	14,7	16,5	18,6	19,0
Муниципальные районы:						
Алексеевский	13,8	12,7	8,6	8,0	22,4	14,4
Безенчукский	14,1	25,2	19,2	17,7	16,7	26,4
Богатовский	9,7	11,4	27,1	11,2	26,0	2,3
Большеглушицкий	12,5	15,7	12,8	13,2	16,1	18,5
Большечерниговский	17,0	15,0	8,1	11,0	22,6	12,3
Борский	8,7	13,4	15,7	18,3	23,3	22,4
Волжский	7,3	10,9	10,9	10,0	36,5	35,6
Елховский	19,3	15,8	9,6	15,5	24,8	31,8
Исаклинский	7,4	8,3	9,9	6,1	7,2	16,8
Камышлинский	22,5	23,8	17,2	15,5	15,0	31,8
Кинельский	16,7	16,2	11,7	20,2	21,6	16,3
Кинель-Черкасский	33,3	13,4	31,8	18,4	23,2	27,9
Клявлинский	11,3	25,5	56,2	6,9	5,4	10,6
Кошкинский	18,4	18,9	36,2	25,3	21,0	35,3
Красноармейский	10,8	26,4	21,0	11,0	19,7	17,8
Красноярский	21,3	9,7	12,7	19,3	9,5	9,8
Нефтегорский	15,2	10,2	14,8	13,9	16,8	17,6
Пестравский	14,4	56,9	32,1	28,8	32,6	23,8
Похвистневский	16,4	14,3	20,2	12,7	20,1	21,5
Приволжский	13,0	16,2	27,6	10,3	11,1	12,5
Сергиевский	20,6	18,2	26,7	20,6	21,6	30,5
Ставропольский	10,7	19,1	22,3	12,4	7,9	10,7
Сызранский	14,0	15,0	30,6	10,6	11,7	15,8
Хворостянский	11,1	14,7	15,7	21,4	20,1	20,6
Челно-Вершинский	13,1	17,1	24,8	38,8	15,9	92,4
Шенталинский	10,5	19,6	11,5	16,2	30,7	12,6
Шигонский	15,0	20,2	49,7	86,1	17,8	32,1
Городские округа:						
Похвистнево	14,0	16,0	-	-	-	-

Источник информации о ценах реализации сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями в 2021-2022 годах

← Excel ↻ fedstat.ru ЕМИСС

✕ Отменить настройку

Единица измерения x

рубль

Классификатор объект...	Классификатор единиц ...	Классификатор продук...	2022		
			IV квартал	I квартал	II ква
Российская Федерация	Тонна, метрическая тонна (...)	Семена подсолнечника	35 522.12	37 163.16	
		Зерновые и зернобобовые ...	14 944.95	15 592.11	
		Овощи	65 949.04	95 574.68	
		Кукуруза на корм	12 696.45	13 909	
		Картофель	24 805.17	23 400.23	



Е М И С С
государственная статистика

Информация о сайте

- Нормативные документы
- Сообщить об ошибке
- Статистика сайта
- О сервисе
- Открытые данные

Электронная почта

- ✉ info@fedstat.ru
- ✉ emiss@digital.gov.ru

← Excel | fedstat.ru | ЕМИСС

✕ Отменить настройку

Единица измерения x

- рубль

Классификатор объект...	Классификатор единиц ...	Классификатор продук...	л		
			II квартал	III квартал	
Российская Федерация	Тонна, метрическая тонна (...)	Семена подсолнечника	37 163.16	41 515.23	31 092.56
		Зерновые и зернобобовые ...	15 592.11	16 107.21	12 526.04
		Овощи	95 574.68	70 371.35	51 813.49
		Кукуруза на корм	13 909	0	14 000
		Картофель	23 400.23	24 164.67	22 403.87


Е М И С С
 ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Информация о сайте

- Нормативные документы
- Сообщить об ошибке
- Статистика сайта
- О сервисе
- Открытые данные

Электронная почта

- ✉ info@fedstat.ru
- ✉ emisa@digital.gov.ru

<https://fedstat.ru/indicator/57698>

Источник информации о доходности государственных облигаций

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) | Банк России

Срок до погашения, лет

Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
09.01.2023	7,09	7,14	7,23	7,35	7,94	8,51	9,39	9,93	10,35	10,68	10,84	11,02
06.01.2023	6,91	6,88	6,93	7,03	7,65	8,32	9,33	9,90	10,28	10,56	10,71	10,89
05.01.2023	6,98	6,95	6,99	7,06	7,60	8,21	9,21	9,82	10,26	10,59	10,77	10,96
04.01.2023	6,80	6,83	6,91	7,03	7,63	8,25	9,25	9,84	10,28	10,60	10,76	10,96
03.01.2023	6,60	6,71	6,85	7,01	7,69	8,32	9,28	9,86	10,27	10,58	10,74	10,94
30.12.2022	6,68	6,87	7,06	7,25	7,95	8,52	9,37	9,89	10,31	10,63	10,82	11,04
29.12.2022	6,94	7,10	7,26	7,42	8,03	8,54	9,39	9,95	10,39	10,73	10,90	11,10
28.12.2022	7,20	7,29	7,40	7,52	8,04	8,54	9,38	9,93	10,37	10,70	10,88	11,07
27.12.2022	7,23	7,32	7,43	7,55	8,09	8,59	9,44	10,00	10,43	10,74	10,89	11,08
26.12.2022	7,23	7,26	7,33	7,42	7,91	8,43	9,32	9,91	10,37	10,72	10,90	11,10
23.12.2022	7,28	7,29	7,33	7,41	7,88	8,39	9,34	9,98	10,46	10,82	11,01	11,22
22.12.2022	7,14	7,17	7,24	7,35	7,88	8,42	9,36	9,97	10,45	10,81	11,00	11,22
21.12.2022	7,35	7,28	7,28	7,33	7,80	8,37	9,37	10,01	10,47	10,82	11,00	11,20
20.12.2022	7,20	7,21	7,26	7,35	7,87	8,43	9,39	10,00	10,47	10,82	11,00	11,20
19.12.2022	7,11	7,15	7,23	7,34	7,88	8,41	9,34	9,95	10,44	10,82	11,01	11,23
16.12.2022	6,61	6,71	6,84	6,99	7,65	8,28	9,31	9,93	10,36	10,67	10,84	11,03
15.12.2022	6,46	6,64	6,81	6,99	7,69	8,31	9,30	9,91	10,37	10,72	10,90	11,11

Более подробная информация на сайте [ПАО «Московская биржа»](#).

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/



**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(Минсельхоз России)

П Р И К А З

от 9 августа 2022 г.

№ 507

Москва

**Об утверждении Плана сельскохозяйственного страхования
на 2023 год**

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 25 июля 2011 г. № 260-ФЗ «О государственной поддержке в сфере сельскохозяйственного страхования и о внесении изменений в Федеральный закон «О развитии сельского хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 31, ст. 4700; 2021, № 24, ст. 4195) и на основании пункта 1 Положения о Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 25, ст. 2983; 2022, № 5, ст. 768), п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемый План сельскохозяйственного страхования на 2023 год.

Министр

Д.Н. Патрушев

Группы сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений	Виды сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений	Базовые предельные размеры ставок и поправочные коэффициенты в отношении событий, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 1 статьи 8 Федерального закона от 25.07.2011 N 260-ФЗ																			Предельные размеры ставок в отношении события "чрезвычайная ситуация природного характера" с учетом доли участия страхователя в риске (в процентах от страховой суммы), %		
		Базовые предельные размеры ставок с учетом доли участия страхователя в риске (в процентах от страховой суммы), %											Поправочные коэффициенты к базовым предельным размерам ставок в зависимости от событий (группы и (или) подгруппы событий), от воздействия которых застрахован риск утраты (гибели) объекта страхования в соответствии с договором сельскохозяйственного страхования										
		10	15	20	25	30	35	40	45	50	Атмосферная засуха, почвенная засуха, суховеи	Заморозки, выпревание, вымерзание, ледяная корка, раннее появление или установление снежного покрова, промерзание верхнего слоя	Град, крупный град, сильный ливень, сильный и (или) продолжительный дождь, переувлажнение почвы	Половодье, наводнение, подтопление, паводок	Оползень, землетрясение, сход снежных лавин, сель	Сильная пыльная буря, сильный и (или) ураганный ветер	Природный пожар	Проникновение и (или) распространение вредных организмов, если такие события носят эпифитотический характер	Нарушение электро-, и (или) тепло-, и (или) водоснабжения в результате опасных природных явлений и стихийных бедствий при страховании сельскохозяйственных культур, выращиваемых в защищенном грунте или на мелиорируемых землях	10	15	20	
Самарская область																							
Зерновые культуры	Пшеница озимая	5,3	4,4	3,5	2,9	2,4	2,3	2,1	1,9	1,8	0,7	0,2	0,3	0	0	0	0,1	0,1	0	4,8	4	3,2	
	Пшеница яровая	6,3	5,2	4,2	3,2	2,5	2,3	1,8	1,5	1,3	0,6	0,3	0,3	0	0	0	0,1	0,1	0	5,7	4,7	3,8	
	Ячмень яровой	6	4,9	3,9	2,9	2,3	2,1	1,7	1,4	1,2	0,6	0,3	0,3	0	0	0	0,1	0,1	0	5,4	4,5	3,6	
	Другие зерновые культуры	5,3	4,4	3,4	2,6	2	1,9	1,6	1,4	1,3	0,6	0,3	0,3	0	0	0	0,1	0,1	0	4,8	4	3,1	

Зернобобовые культуры	Все виды	9,1	7,6	6,1	4,6	3,5	3,2	2,5	1,9	1,6	0,4	0,7	0	0	0	0	0,1	0,1	0	8,2	6,9	5,5
Масличные культуры	Подсолнечник на зерно	5,4	4,4	3,3	2,5	1,7	1,6	1,4	1,2	1,1	0,7	0,3	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	4,9	4	3
	Другие масличные культуры	6,5	5,4	4,1	3,1	2,4	2,3	2	1,8	1,7	0,7	0,3	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	5,9	4,9	3,7
Технические культуры	Все виды	5,9	4,6	3,5	2,5	1,6	1,4	1	0,7	0,5	0,6	0,3	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	5,4	4,2	3,2
Кормовые культуры	Все виды	6,4	5	3,7	2,5	1,6	1,3	0,9	0,7	0,5	0,6	0,3	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	5,8	4,5	3,4
Бахчевые культуры	Все виды	7,6	6,9	5,6	4,6	3,8	3,7	3,2	2,8	2,6	0,6	0,3	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	6,9	6,3	5,1
Картофель	Картофель	6,2	5,4	4,1	3,4	2,6	2,5	2,1	1,8	1,6	0,9	0,2	0	0	0	0	0,1	0,1	0	5,6	4,9	3,7
Овощи	Овощи закрытого грунта	4,5	3,6	2,9	2,2	1,7	1,6	1,4	1,2	1,1	0	0	0,4	0,2	0	0	0,1	0,1	0,5	4,1	3,3	2,6
	Другие овощи	7,5	6	4,8	3,6	2,8	2,7	2,3	2	1,8	0,6	0,4	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0,1	6,8	5,4	4,4
Многолетние насаждения	Все виды	12,1	10,1	8,3	6,7	5,4	5	3,9	3,2	2,6	0,8	0,2	0,2	0	0	0	0,1	0,1	0	10,9	9,1	7,5
Посадки многолетних насаждений	Все виды	4,8	4	3,3	2,6	2,1	2	1,5	1,2	1	0,3	0,7	0	0,2	0	0	0,1	0,1	0	4,4	3,6	3
Среднее значение		6,59	5,46	4,31	3,33	2,56	2,39	1,96	1,65	1,45	0,58	0,32	0,2	0,03	0	0	0,1	0,1	0,04	5,97	4,95	3,92

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	0,79
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	Кузика	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 селу 0,62 от питательности овса

Источник: Учебник «Пастбища. Сенокосы», www.agroru.com/db/1026.0.html