



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 № 08/02-21/1

**Экономическое обоснование и определения величины коэффициентов
видов разрешенного использования (Кв), используемых для исчисления
арендной платы за земельные участки, расположенные в границах
муниципального района Волжский Самарской области**

Договор: № 08/02-21/1 от 08.02.2021 г.

Заказчик:

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

Дата составления: 07.06.2021 г.

Исполнители:

Н. В. Рыбакова

07.06.2021 г.

Самара, 2021

Содержание

1	Нормативно-правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности	4
1.1	Законодательные основы развития земельного рынка в 2017-2020 гг.....	4
1.2	Законодательные основы аренды земельных участков в РФ.....	8
1.3	Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	10
1.4	Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Самарской области	16
1.5	Законодательные основы аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Волжского района Самарской области	19
2	Социально-экономическое развитие и прогнозы развития муниципального района Волжский Самарской области	20
2.1	Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области	20
3	Анализ отраслевых тенденций, определяющих спрос на земельные участки.....	26
3.1	Анализ рынка земельных участков Самарской области сельскохозяйственного назначения в 2020 году	26
4	Методология, используемая при проведении экономического обоснования размера арендной платы	35
4.1	Методология расчета арендной платы земельных участков методом капитализации земельной ренты.....	35
4.1.1	Основные термины и определения.....	35
4.1.2	Характеристика сельскохозяйственного сектора АПК Самарской области	36
4.1.3	Основные характеристики муниципальных районов Самарской области	39
4.1.4	Анализ использования земельного фонда	42
4.1.5	Анализ структуры посевных площадей	46
4.1.6	Анализ урожайности основных сельскохозяйственных культур	53
4.1.7	Расчет уровня рисков.....	60
4.1.8	Анализ цен реализации сельскохозяйственных культур.....	62
4.1.9	Анализ валового дохода растениеводства	63
4.1.10	Анализ затрат на производство продукции растениеводства	66
4.1.11	Методика расчета доходным подходом	67
4.2	Методология расчета арендной платы земельных участков методом рекапитализации совместно с методом распределения.....	75
4.2.1	Метод рекапитализации	75
4.2.2	Метод распределения	75
5	Анализ земельных участков, сдаваемых в аренду, и кадастровой стоимости.....	77
5.1	Анализ структуры и состава земельных участков и арендаторов земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в границах муниципального района Волжский Самарской области	77
5.2	Анализ текущей кадастровой стоимости.....	78
6	Расчет величины арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области	79

6.1	Расчет величины арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области с видом разрешенного использования земельные участки для сельскохозяйственного производства	79
7	Определение значений коэффициентов видов разрешенного использования (Кв)	84
8	Допущения, использованные при расчетах	86
	Приложение 1 Документы специалистов, выполнявших отчет	87
	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 2017-2020 ГГ.

Изменения в земельном законодательстве Российской Федерации в 2017-2020 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.

Изменения в земельном законодательстве в 2019 году

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.

Правовые основы земельного законодательства в Самарской области в 2017-2020 годах

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

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

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

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

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

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

- Закон Самарской области от 17.07.2017 №84-ГД «О внесении изменения в статью 7 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №91-ГД «О внесении изменения в статью 6 Закона Самарской области "О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №82-ГД «О внесении изменения в статью 11 Закона Самарской области «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 17.07.2017 №75-ГД «О внесении изменения в статью 10.4 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №46-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 17.04.2017 №47-ГД «О внесении изменений в статьи 9 и 9.1 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 20.12.2017 №128-ГД «О внесении изменений в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 29.12.2017 №136-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №70-ГД «О внесении изменения в статью 9 Закона Самарской области "О земле»;
- Закон Самарской области от 19.06.2017 №71-ГД «О внесении изменений в статьи 10.2 и 10.5 Закона Самарской области «О земле»;
- Закон Самарской области от 10.10.2017 №95-ГД «О внесении изменений в статьи 10.9 и 10.11 Закона Самарской области «О земле»;
- Постановлением Администрации городского округа Самара от 07.07.2017 №581 утвержден «Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Самара»;
- Решением Думы городского округа Новокуйбышевск Самарской области от 28.02.2017 №293 утверждено Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа Новокуйбышевск;

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

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

1.2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РФ

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

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

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

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

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

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

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

- а) собственники участков - физические и юридические лица (ст. 260 ГК РФ);
- б) лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное пользование, - только с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);
- в) уполномоченные государством органы - при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности и не переданных в постоянное пользование. В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, соответствующим правом наделено Министерство имущественных отношений РФ;
- г) арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок или его часть в субаренду, при этом уведомив арендодателя. Данные отношения оформляются договором субаренды. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока договора аренды, и подлежит государственной регистрации. При передаче земельного участка в субаренду его целевое назначение не может быть изменено по соглашению сторон. Договор субаренды действует не дольше, чем до окончания срока действия основного договора аренды. В случае, если договор аренды в соответствии с законом был признан ничтожным, договор субаренды также является ничтожным.

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

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

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

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

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

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

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

- 1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьями ЗК;
- 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- 3) не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- 4) не использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- 5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 6) реквизиции земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;
- 2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;
- 3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;
- 4) на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- 5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- 6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- 7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;
- 8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;
- 8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;
- 8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;
- 8.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса;
- 9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;
- 10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с 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 сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;
- 13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;
- 14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;
- 15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в

случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила №582).

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

- принципа экономической обоснованности (принцип №1), в силу которого арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой

земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- принципа предсказуемости расчета размера арендной платы (принцип №2), в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

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

- принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев (принцип №4) при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

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

- принципа запрета необоснованных предпочтений (принцип №6), в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

- принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип №7).

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

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

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

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

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

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

- соответствие договора обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения, а также применение закона, принятого после заключения договора и устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, в случаях, когда таким законом установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (статьи 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- недопустимость частого изменения платы по договору (пункт 3 статьи 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, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области». Постановлением определен Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков её внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

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

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

где $A_{\text{п}}$ - 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.

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.

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 Собрания представителей Волжского района Самарской области от 20.11.2014 №314/47 (ред. от 06.07.2018, с изм. от 14.07.2020) «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (с изм. и доп., вступившими в силу с 04.08.2018).

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 Собрания представителей Волжского района Самарской области от 20.11.2014 №314/47 (ред. от 06.07.2018, с изм. от 14.07.2020) «Об утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории муниципального района Волжский Самарской области» (с изм. и доп., вступившими в силу с 04.08.2018).
7. <http://ompacli-npava.pf/article/11906>
8. https://studwood.ru/1320881/ekonomika/teoreticheskie_osnovy_normativno_pravovoe_regulirovanie_arendy_zemelnyh_uchastkov
9. https://rosreestr.ru/site/open-service/audits/provedenie-proverok_SAMARA/
10. <http://ppt.ru/news/142367>

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

2.1 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Краткое описание Самарской области

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

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

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

Административное устройство. 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

Волжский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Самарской области России.

Административный центр расположен в городе Самара (однако район в состав города не входит). Площадь района — 2481 км². Основные реки — Волга, Самара, Сок.

Район расположен в природной зоне городского округа Самара. За прекрасные пейзажи и чудотворную природу район иногда называют «Волжской Швейцарией».

Охватывая городской округ словно поясом, Волжский район имеет выгодное экономико-географическое положение и является одним из крупнейших производителей сельхозпродукции в области. К тому же все транспортные потоки проходят через его территорию, что позволяет говорить о районе как о перспективном центре региональной логистики.

Население района составляет 80 тыс. человек (без города Самары), в том числе в городских условиях проживают около 34 тыс. Всего насчитывается 57 населённых пунктов.

В районе восемь перерабатывающих и 30 сельскохозяйственных предприятий, 153 фермерских хозяйства и более 18 тысяч личных хозяйств населения. Они специализируются на производстве зерна (пшеница яровая и озимая, рожь, ячмень, просо, гречиха), молока, мяса, овощей (открытый и закрытый грунт), яиц, выпечке хлеба.

На территории района недалеко от посёлка Курумоч функционирует международный аэропорт. Связь с правым берегом реки Волга осуществляется по воде и через плотину Жигулёвской ГЭС. Рядом с посёлком Смышляевка расположена железнодорожная станция и одноимённый аэропорт (находящийся на территории Кировского района города Самары).

Социально-экономическое развитие муниципального района Волжский Самарской области¹

Численность и уровень жизни населения

Численность населения Волжского района по состоянию на 01.01.2019 года составила 109 739 человек. Среднегодовая численность за 2018 год составила 104 619 человек, из них городское население – 38 386 чел., сельское население – 66 233 чел.

Таблица 2.1.1

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Численность населения на начало года (чел.)*	84400	86450	89222	93388	99500
Моложе трудоспособного возраста (чел.)*	12964	13636	14438	15623	17500
Трудоспособного возраста (чел.)*	52823	53317	54360	56350	59406
Старше трудоспособного возраста (чел.)*	18613	19497	20424	21415	22594
Численность зарегистрированных безработных (чел.)	172	173	178	163	230
Уровень безработицы (%)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Среднемесячная заработная плата (руб.)	27597	28091	30471	32308	35331

* данные на начало года

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhskej>

¹ Данные из официальных источников на последнюю имеющуюся дату

Рост численности населения района произошел в основном за счет положительного сальдо миграции. За 2018 год миграционный прирост составил 10 001 человек, из них в сельскую местность – 5 764 человек. Естественный прирост составил 225 человек.

Количество организаций

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

Вид экономической деятельности	2019 г.
ВСЕГО	1861
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	114
Добыча полезных ископаемых	8
Обрабатывающие производства	174
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	13
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов	23
Строительство	218
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	598
Транспортировка и хранение	105
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	47
Деятельность в области информации и связи	20
Деятельность финансовая и страховая	20
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	192
Деятельность профессиональная, научная и техническая	74
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	72
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	51
Образование	33
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	16
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	32
Предоставление прочих видов услуг	51

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhsij>

Промышленность

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

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

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства по чистым видам экономической деятельности, относящимся к промышленному производству за 2018 год составил 28,8 млрд. рублей против 25,4 млрд. рублей за 2017 год (или 113,3 %).

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий по крупным и средним предприятиям муниципального района Волжский Самарской области за 2018 год составил 102,9 % (для сравнения по Самарской области 100,1 %).

Крупными предприятиями-производителями муниципального района Волжский Самарской области являются:

Таблица 2.1.3

Наименование	Расположение	Вид экономической деятельности
ООО «Самарский Стройфарфор»	п.г.т. Стройкерамика	Производство керамических плит и плиток

Наименование	Расположение	Вид экономической деятельности
ООО «Роберт Бош Самара»	с. Преображенка	Производство комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств
ООО «Авиакор-Железобетон»	с. Курумоч	Производство изделий из бетона для использования в строительстве
ООО «Кухмастер»	п.г.т. Стройкерамика	Переработка и консервирование фруктов и овощей
ООО «Самарское объединение керамики»	г.п. Смышляевка	Производство керамических плит и плиток
ФКП «Самарский завод «Коммунар»	п.г.т. Петра Дубрава	Производство оружия и боеприпасов
ООО «Кроне-Автоматика»	п. Верхняя Подстепновка	Производство приборов для контроля прочих физических величин
ООО «Бекон»	п.г.т. Смышляевка	Производство мяса в охлажденном виде
ООО «Пегас-Агро»	п.г.т. Стройкерамика	Производство машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства
ООО «Интерпринт Самара»	п.г.т. Смышляевка	Производство прочих химических продуктов

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhsij>

На территории Индустриального парка «Преображенка» в настоящее время располагаются 9 резидентов: ООО «Роберт Бош Самара», ООО «СамараТрансАвто-2000», ООО «Дорхан 21 век Самара», ООО «Ин Парк - Самара», ООО «Фарм СКД», ООО «Спецтрансинжиниринг», ООО «Регион УК», ООО «М-Групп», ООО «Технологии и Катализаторы».

Агропромышленный комплекс

Сельскохозяйственным производством в муниципальном районе Волжский занимаются 25 сельхозпредприятий, 42 действующих фермерских хозяйств, более 20 тыс. личных подсобных хозяйств.

Таблица 2.1.4 Продукция сельского хозяйства (хозяйства всех категорий)

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Продукция сельского хозяйства (млн. руб.)	3499,1	3781,7	4548,1	4180,4	4339,0*

* оперативные данные

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhsij>

Общая посевная площадь в хозяйствах всех категорий района в 2018 году составила 62,8 тыс. га (108,5 % к уровню 2017 года), в том числе в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах 61,2 тыс. га. В 2018 году в структуре посевных площадей района зерновые и зернобобовые культуры составили 45,9 % (28,8 тыс. га), технические культуры – 36,9 % (23,2 тыс. га), кормовые культуры – 14,2 % (8,9 тыс. га), картофель и овощи – 3,0 % (1,9 тыс. га).

Таблица 2.1.5 Основные показатели развития растениеводства

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Зерно (в весе после доработки), тыс. т.	55,0	30,8	53,5	79,8	61,1
Урожайность сельскохозяйственных культур ц/га убранной площади:					
Зерновые культуры (в весе после доработки)	19,0	13,5	19,1	26,4	23,5
Подсолнечник	11,3	10,3	19,5	14,1	16,1
Картофель	140,1	136,1	138,4	139,5	123,1
Овощи	222,0	213,7	213,7	182,6	228,5

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhsij>

Валовый сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 году составил 61,2 тыс. тонн, урожайность зерновых и зернобобовых культур – 23,5 ц/га. Подсолнечника в 2018 году собрано 32,8 тыс. тонн, при урожайности 16,1 ц/га.

В 2019 году планируется сокращение неиспользуемой пашни за счет введения в оборот 3,0 тыс. га сельскохозяйственных земель, модернизация машинно-тракторного парка, увеличение применения минеральных удобрений. Работа по вводу в оборот неиспользуемой пашни будет производиться на территории следующих поселений: Сухая Вязовка, Воскресенка, Смышляевка.

По состоянию на 01.01.2019г. производством молока и мяса занимались 2 сельскохозяйственные организации и 33 крестьянских (фермерских) хозяйства.

Надой молока за 2018 год составил 17128,3 тонн. Продуктивность молочного стада по сельскохозяйственным предприятиям и фермерским хозяйствам составила 5259 кг.

Таблица 2.1.6 Основные показатели развития животноводства (хозяйства всех категорий)

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Поголовье крупного рогатого скота, тыс. голов:	11,5	10,7	10,4	10,1	10,3
из них					
коровы	4,9	5,1	4,7	4,7	4,8
свиньи	2,3	2,7	3,0	2,0	2,4
овцы и козы	10,3	11,5	11,6	10,0	9,1

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-raiona-volzhsij>

Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2018 год (в хозяйствах всех категорий) составило 4045,7 тонн.

Крупнейшими сельхозпроизводителями района являются ЗАО «Центр», ООО «Парфеновское», ОАО «Племзавод Кряж», ООО «Компания БИО-ТОН», ООО «Возрождение-98».

Сельхозпроизводителям района, оказывается финансовая поддержка из федерального, областного и районного бюджетов.

Для решения задач увеличения производства сельскохозяйственной продукции в Волжском районе принята муниципальная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия муниципального района Волжский Самарской области на 2013-2020 годы, которая предусматривает оказание государственной поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям за счет средств местного бюджета.

На территории муниципального района Волжский Самарской области имеются перспективы для роста сельскохозяйственного производства.

В 2019 году планируется создание крестьянских (фермерских) хозяйств животноводческого направления, путем привлечения средств грантовой поддержки по программе «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Самарской области на 2014-2021 годы.

Потребительский рынок. Торговля

По состоянию на 01.01.2019 г. на территории района функционировало 669 объектов розничной торговли, из них 420 стационарных и 249 нестационарных. Общее количество торговых точек увеличилось на 12 объектов по сравнению с прошлым годом, что обусловлено территориальным развитием – строительством новых жилых районов «Кошелев проект» и «Южный город».

Наблюдается увеличение доли крупных операторов федерального и регионального значения (магазины «Пятерочка», «Магнит», «Горилка и др.). В 2018 году их число составило 50 единиц. Кроме того, на территории района осуществляет деятельность крупная местная торговая сеть ООО «Дубово-Уметское», которая включает в себя 16 магазинов.

Фактическая обеспеченность населения площадью стационарных торговых объектов в расчете на 1 тыс. жителей составила 408,1 кв. м при нормативе 401,0 кв. м.

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

Согласно реестру действующих лицензий на осуществление розничной продажи алкогольной продукции, реализацию алкоголя осуществляют в 150 объектах потребительского рынка.

Реализацию автомобильного топлива, а также газа в 2018 году осуществляли 53 автозаправочные станции.

Таблица 2.1.7 Оборот розничной торговли (по полному кругу организаций)

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Оборот розничной торговли, млн. руб.	5930,0	6286,6	6657,8	6857,6	7589,1

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhskij>

Общественное питание

Инфраструктура общественного питания района представлена 83 объектами, из них 6 ресторанов, 46 кафе и баров, 1 закусочная, 3 общедоступных столовых, 8 предприятий быстрого обслуживания, 14 кулинарий, 3 пиццерии, 1 суши-бар и 1 кофейня. Общее количество посадочных мест – 3213 ед.

Бытовое обслуживание населения

Сфера бытовых услуг обладает высокой социальной значимостью, обеспечивая качество жизни населения.

По состоянию на конец 2018 года на территории района находилось 133 объекта бытового обслуживания населения. Основная доля услуг в 2018 году приходилась на парикмахерские – 32 %, ремонт и техническое обслуживание транспортных средств, машин и оборудования – 15 %, ремонт и пошив швейных изделий – 8 %, ритуальные услуги – 5 %.

Таблица 2.1.8 Услуги населению

Показатель	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Общий объем платных услуг, млн. руб.	693,5	708,02	740,9	764,9	772,2
Объем платных услуг в расчете на душу населения, руб.	8241	8288	8301	8378	8006
Общий объем бытовых услуг, млн. руб.	67,97	68,3	68,2	65,8	67,0
Объем бытовых услуг в расчете на душу населения. Руб.	808	800	764	720	695

Источник: <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhskij>

Ярмарки

В целях поддержки сельхозтоваропроизводителей и обеспечения населения Волжского района качественной продукцией местных производителей по доступным ценам, проводится работа по организации ярмарок.

В 2018 году в районе функционировало 11 постоянно действующих ярмарочных площадок общей площадью 26636,2 кв. м. Ярмарочные площадки расположены в следующих населенных пунктах района: п.г.т. Петра Дубрава, п. Просвет, п.г.т. Стройкерамика, с. Воскресенка, п.г.т. Смышляевка, с. Подъем-Михайловка, с. Дубовый Умет, с. Курумоч, с. Лопатино, п.г.т. Рошинский, с. Сухая Вязовка.

Источники:

1. <http://mcx.samregion.ru/apk/socpolitika/>
2. <http://www.v-adm63.ru/index.php/rajon/investitsionnyj-pasport/50-parametry-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-munitsipalnogo-rajona-volzhskij>

3 АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

3.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В 2020 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.²

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 пастьбы 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 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 внесен 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 2020 году был довольно активен, в Самарской области было объявлено 448 аукционов по предоставлению в аренду земельных участков сельхозназначения, из которых только 168 аукционов признаны состоявшимися. Наибольшее количество аукционов проведено в Кинельском, Большеchernиговском и Безенчукском районах. Структура предложений приведена ниже.

² Доклад о состоянии и использовании земель в Самарской области в 2019 году, г. Самара, 2020 г.
<https://docviewer.yandex.ru/view/31427822>

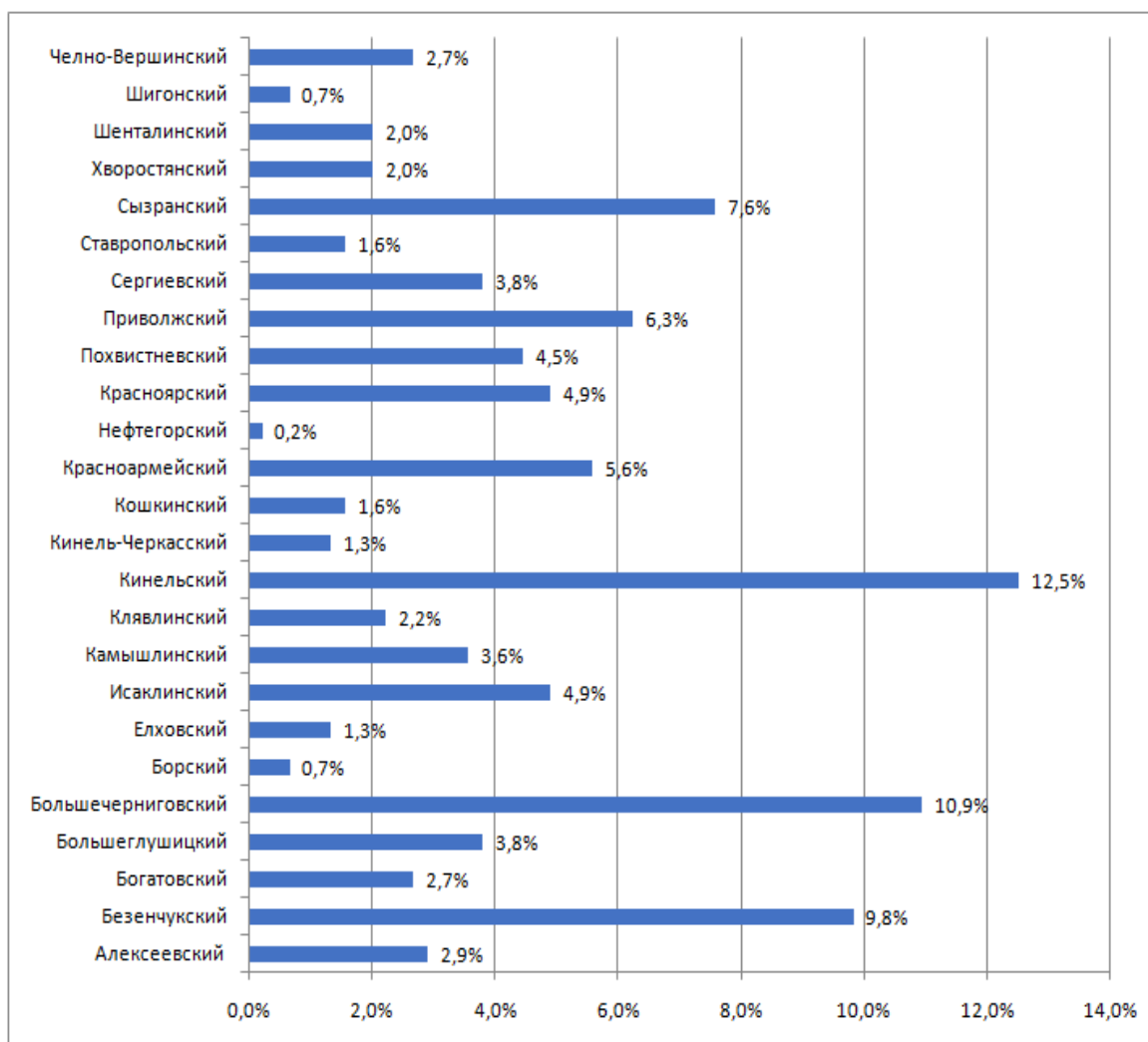


Рисунок 3.1.1 Структура первичного рынка аренды ЗСХН по муниципальным районам, Самарская область, 2020 г.

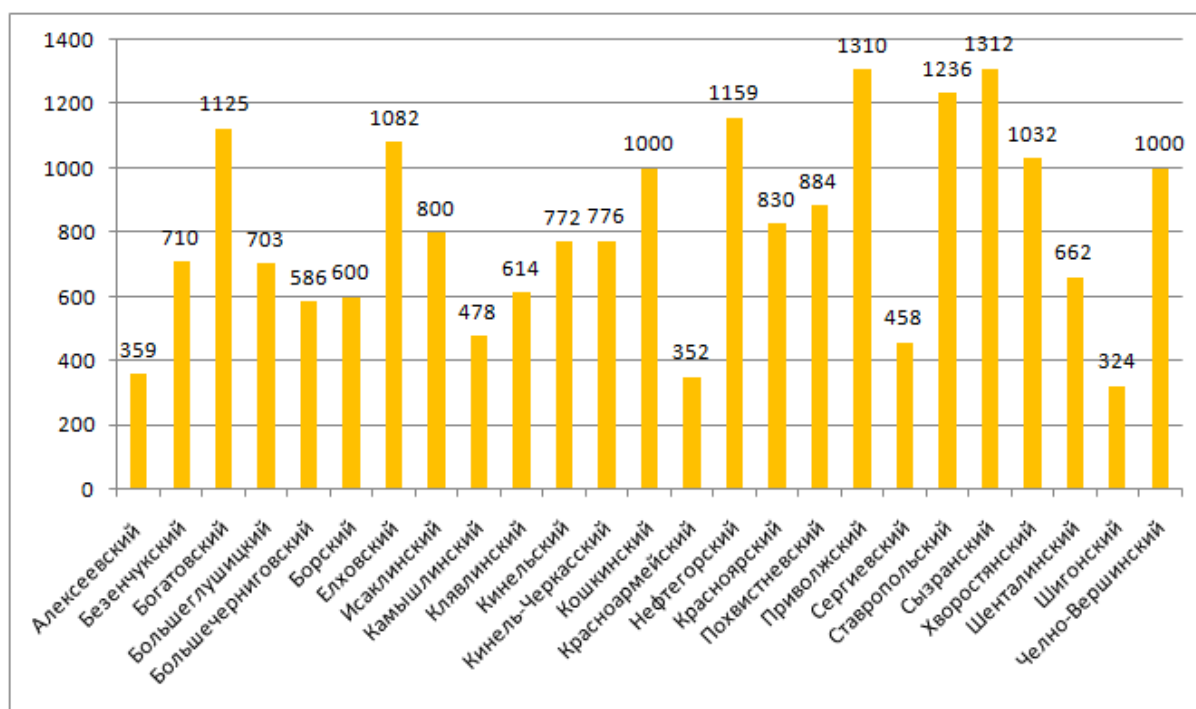


Рисунок 3.1.2 Средние арендные ставки для сельхозугодий по муниципальным районам области, 2020 г., руб./га в год (первичный рынок)

Наиболее высокие ставки зафиксированы по Богатовскому, Елховскому, Кошкинскому, Нефтегорскому, Приволжскому, ставропольскому, Сызранскому, Хворостянскому и Челно-Вершинскому районам (1000-1312 руб. / га / год). Самые низкие по-прежнему отмечаются в Алексеевском, Красноармейском и Шигонском районах (300-360 руб. / га / год).

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 под садоводство в границах СНТ).

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 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.

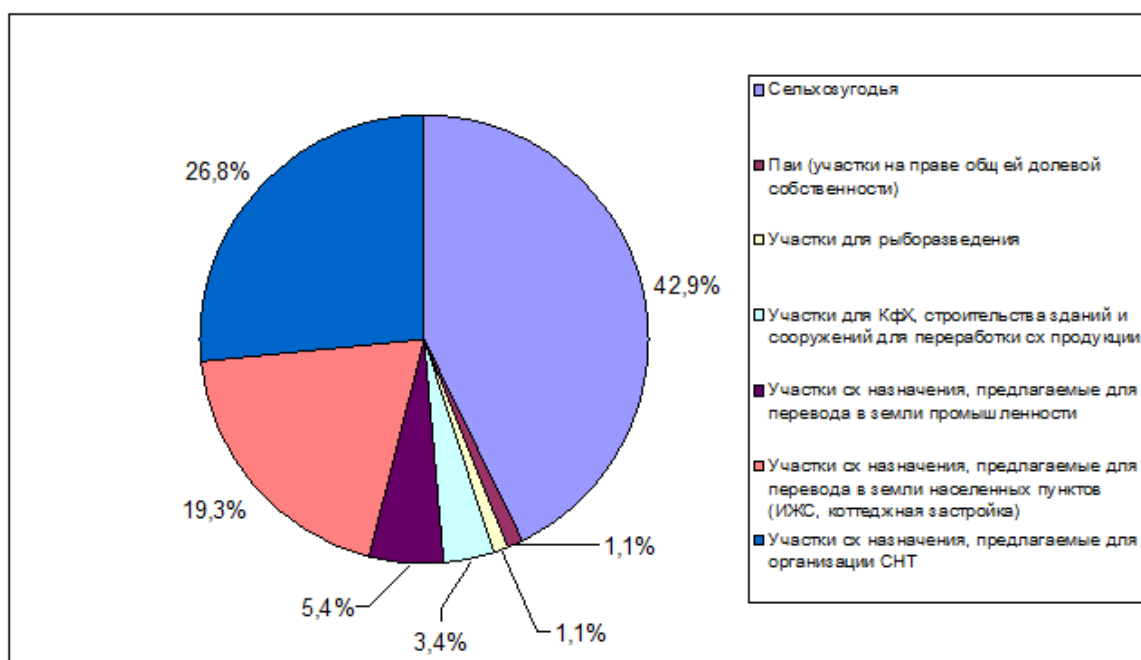


Рисунок 3.131 Структура рынка предложений ЗСХН по видам использования, 2020 г.

На рынке ЗСХН выделяются следующие ценовые группы, наличие которых обусловлено не законодательно разрешенным видом использования, принятым 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, сенокошения). 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 2020 году зафиксированы в интервале от 4 до 214 тыс. руб./га. Наиболее дорогие предложения отмечены по Волжскому и Ставропольскому районам, по небольшим участкам площадью 5-10 га. Среднее значение цен предложений по этим районам составляет 82,8 тыс. руб./га. Средняя цена предложений по прочим муниципальным районам - 27 тыс. руб./га. (без учета скидки на торг).
- 2) Участки площадью 1-30 га, расположенные вблизи крупных транспортных развязок, на расстоянии не более 10-15 км от крупных населенных пунктов, представляют интерес для транспортных и логистических компаний. Однако покупка таких участков и последующий перевод в земли промышленности требует больших вложений и длительных сроков реализации. Цены предложений в 2020 году зафиксированы в интервале от 150 до 2200 тыс. руб./га.
- 3) Участки, предназначенные для целей размещения комплексов по переработке сельхозпродукции, животноводческих комплексов, в 2020 году предлагались к продаже по 100-350 тыс. руб./га. Следует отметить, что участки данного ВРИ 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 возможности подведения э/энергии и транспортная доступность.
- 4) Земельные участки сельхозназначения, позиционируемые продавцами как пригодные для перевода в земли населенных пунктов для целей жилой застройки. В 2020 году такие участки предлагались по ценам от 120 до 3000 тыс. руб./га. Основная масса «дорогих» предложений сфокусирована в инвестиционно-привлекательных районах области – Волжском, Ставропольском, Красноярском. При этом нередки случаи, когда правообладатели земельных участков не обладают информацией о невозможности изменения категории в силу ограничений, установленных Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ.
- 5) Земельные участки сельхозназначения, предназначенные для садоводства (Зоны Сх-3, Сх-4). Цены предложений в этом секторе земельного рынка зафиксированы на уровне 30-670 тыс. руб./га. Основная масса предложений отмечается по Шигонскому и Ставропольскому районам.
- 6) Земельные участки в составе земель общей долевой собственности (так называемые земельные пай или доли). Это по-прежнему самый дешевый сегмент рынка, средняя цена предложений 3-10 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 2020 году предлагались по цене от 150 до 500 тыс. руб./га.

Более половины предложений рынка ЗСХН представлено земельными участками, в отношении которых продавцами предполагается альтернативное использование – перевод в земли промышленности или в земли населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ. Следует отметить, что 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 настоящем аналитическом обзоре будут 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.

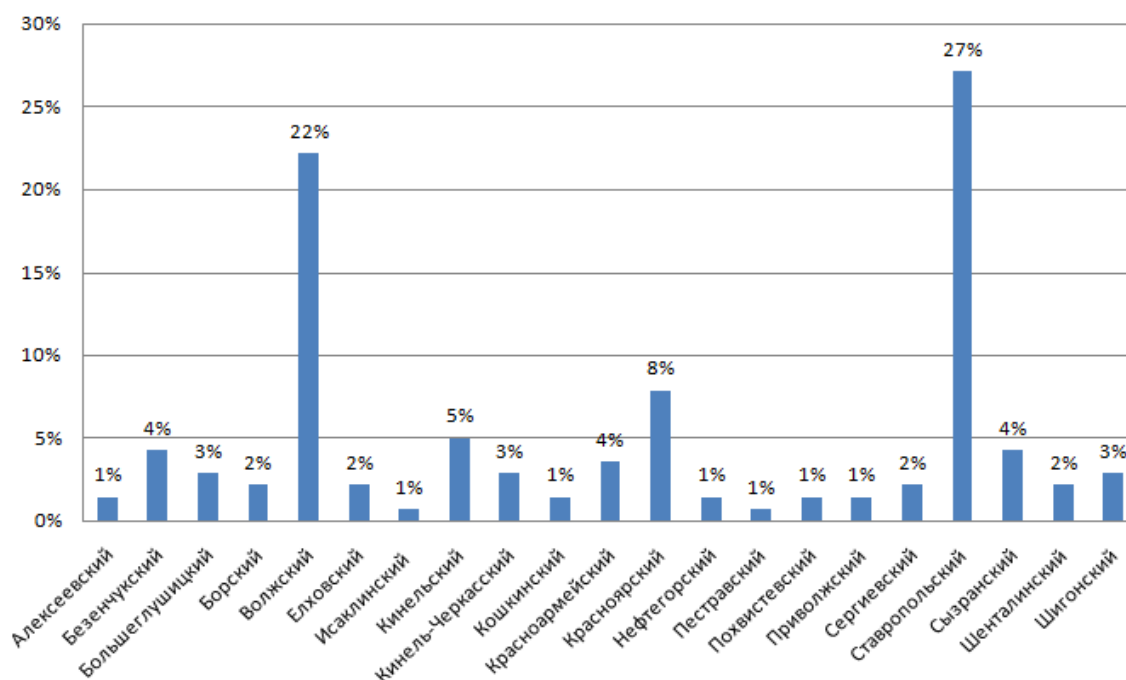


Рисунок 3.1.4 Структура предложений по продаже с/х угодий в разрезе муниципальных образований, 2020 г.

Наибольшее количество предложений отмечается по Волжскому (22%), Ставропольскому (27%) и Красноярскому (8%) районам области. По ряду муниципальных образований предложений в открытом доступе не выявлено.

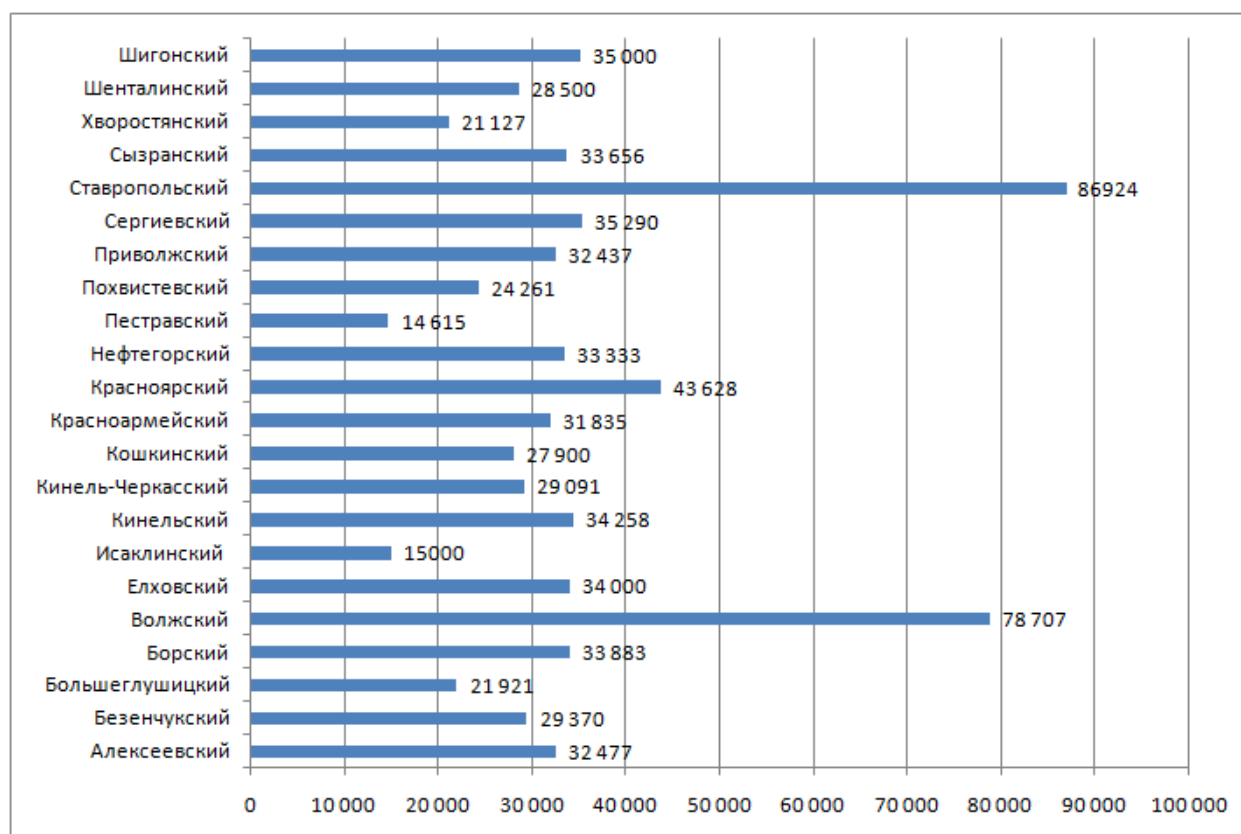


Рисунок 3.1.5 Средние цены предложений по продаже сельхозугодий, Самарская область, руб./ га, 2020 год

Цены предложений в границах одного и того же муниципального района могут варьировать в очень широких диапазонах, в зависимости от местоположения относительно рынков сбыта и иных характеристик земельного участка. К примеру, в Ставропольском районе минимальное значение зафиксировано на уровне 8396 руб./ га

(многоконтурный участок в правобережной части района), максимальное - более 214 тыс. руб./га (участок в районе с. Ягодное).

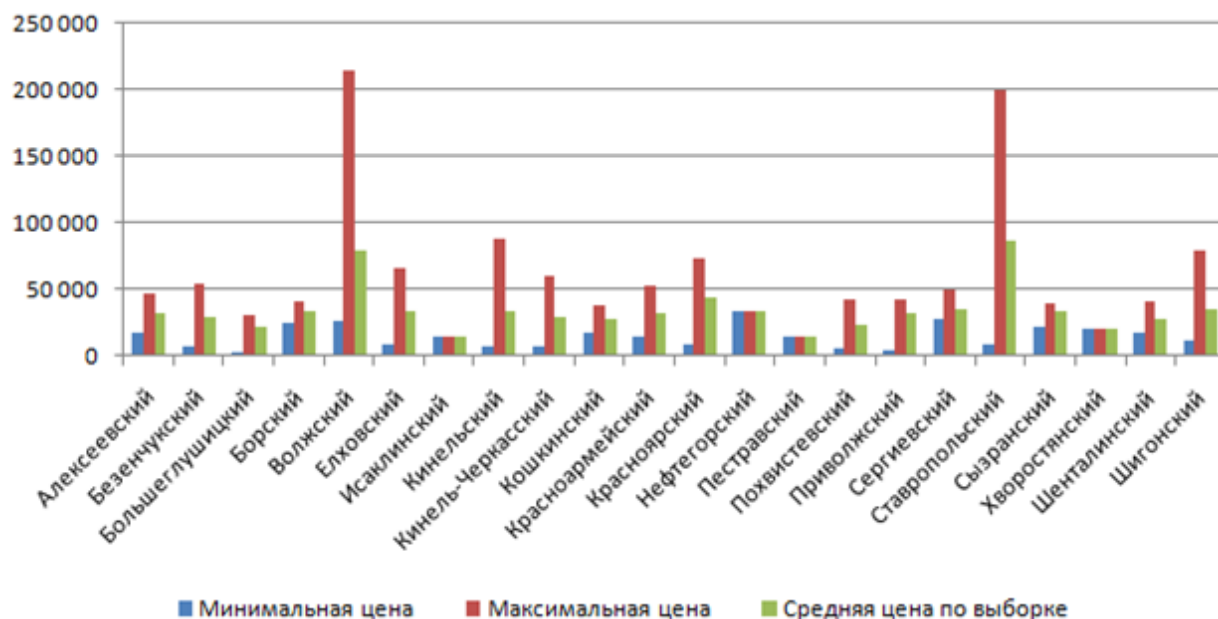


Рисунок 3.1.6 Диапазоны цен предложений сельхозугодий по муниципальным образованиям Самарской области, 2020 г.

Основная часть предложений – это участки площадью до 10 га, сформированные, как правило, в результате выдела земельной доли из состава земель общей долевой собственности. На долю таких предложений приходится 53% от общего объема рынка ЗСХН. Предложения по участкам с площадью более 500 га в Самарской области единичны, на их долю приходится менее 1% от общего числа предложений.

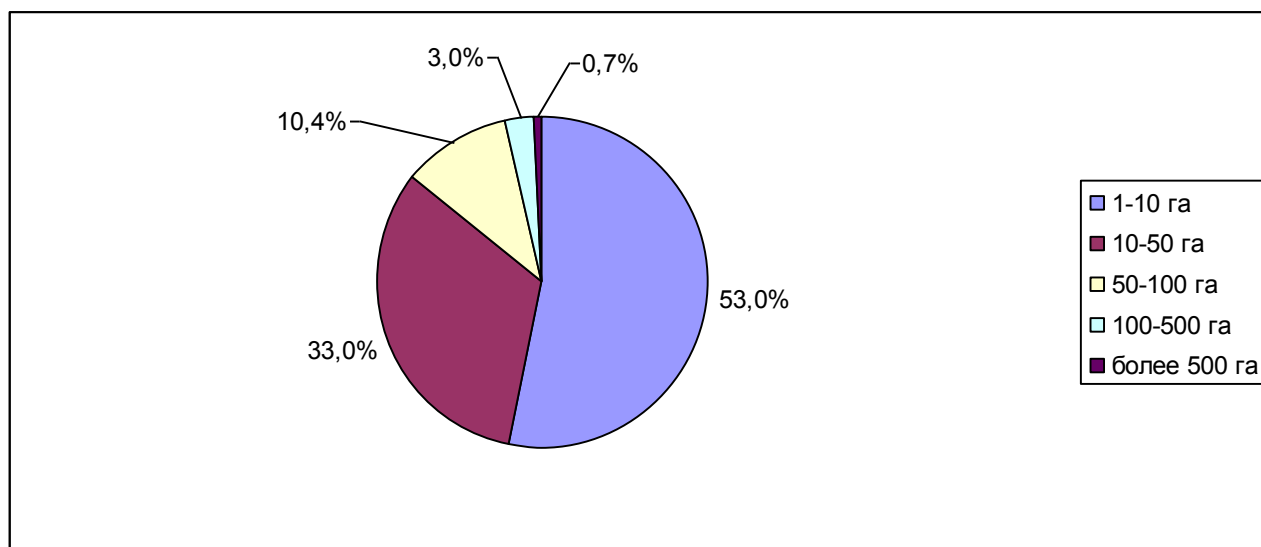


Рисунок 3.1.7 Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения Самарской области в разрезе площадей, 2020 год

Цены предложений по сельскохозяйственным угодьям в 2020 году по-прежнему 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 земель³.

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

Северная зона включает территорию восьми муниципальных районов: Елховского, Искалинского, Камышлинского, Клявлинского, Кошкинского, Сергиевского, Челновершинского, Шенталинского. Это зона повышенного увлажнения со среднегодовым количеством осадков 430-550 мм и среднегодовой температурой воздуха +3°. Биоклиматический потенциал продуктивности пашни северной зоны по зерновым культурам – 29,9 ц/га. Здесь сосредоточено 23,3% сельскохозяйственных угодий Самарской области. В 2020 году по северной зоне экспонировалось 17% от общего объема предложений сельхозугодий, диапазон цен предложений от 6,3 до 65 тыс. руб./га.

В состав центральной зоны входят Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский и Шигонский районы. Среднегодовое количество осадков - 350-506 мм, среднегодовая температура воздуха – 4,0-4,4°. Биоклиматический потенциал продуктивности пашни центральной зоны по зерновым культурам – 24,7 ц/га. Традиционно на долю центральной зоны приходится основная часть предложений рынка. В 2020 году на долю центральной агроклиматической зоны приходилось 74% от общего объема рынка ЗСХН. Диапазон цен предложений очень широкий от 4,2 до 214 тыс. руб./га. Наиболее дорогие предложения отмечаются по небольшим участкам в Волжском и Ставропольском районах, расположенным вблизи Самары и Тольятти.

Южная зона – это территория шести муниципальных районов: Алексеевского, Большеглушицкого, Большечерниговского, Красноармейского, Нефтегорского, Пестравского, Хворостянского. Среднегодовое количество осадков - 350-360 мм. Среднегодовая температура воздуха – 4,6°. Биоклиматический потенциал по урожайности зерновых культур в засушливой южной агроклиматической зоне на 35% ниже, чем в северной агроэкономической зоне (22,1 ц/га). В 2020 году по южной зоне экспонировалось 10% от общего объема предложений сельхозугодий. Интервал цен предложений – от 3 до 52 тыс. руб./га.



Рисунок 3.1.8 Структура предложений по продаже с/х угодий по агроклиматическим зонам области, 2020 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 ⁴ (без учета скидки на торг)
1	Северная	31746
2	Центральная	44648
3	Южная	26836

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).

Динамика изменения цен предложения ЗСХН за период с 2018 по 2020 гг. приведена на рис.9. Указанные на графике значения скорректированы с учетом среднего размера скидки на торг. (Примечание: начиная с 2019 года

⁴ Определено как среднее значение по выборке, а не как среднее между минимальным и максимальным значениями

размер скидки на торг в данном секторе рынка существенно увеличилась. В период с 2016 по 2018 гг. -15%, начиная с 2020 года - 25%.)

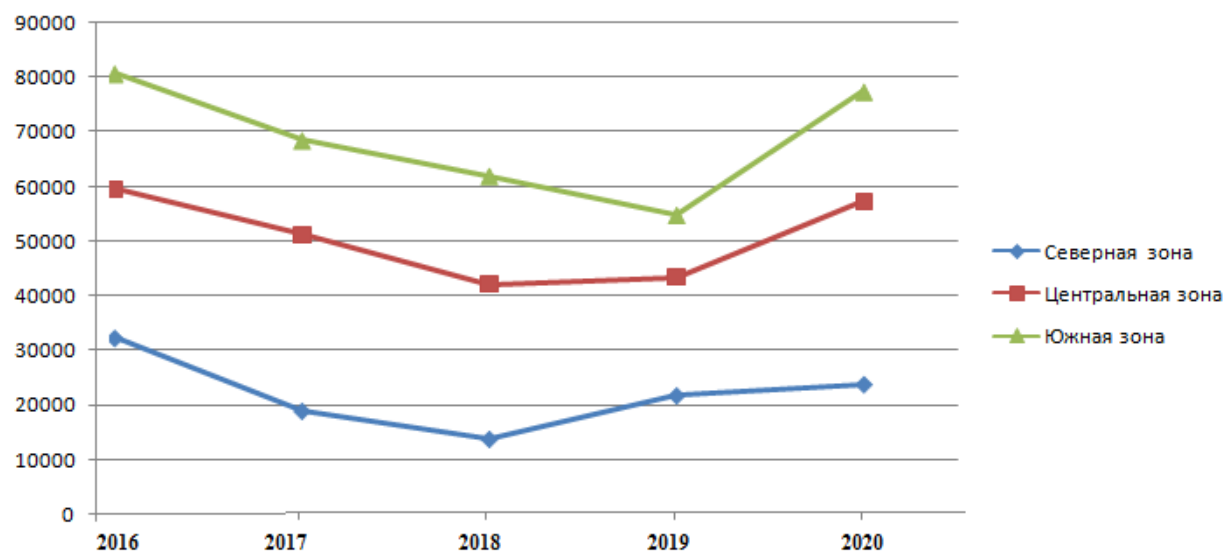


Рисунок 3.1.9 Динамика изменения цен предложений (с учетом скидки на торг), 2016-2020 гг., Самарская область

Анализ данных рынка показывает, что с увеличением площади удельный показатель цены предложения падает.

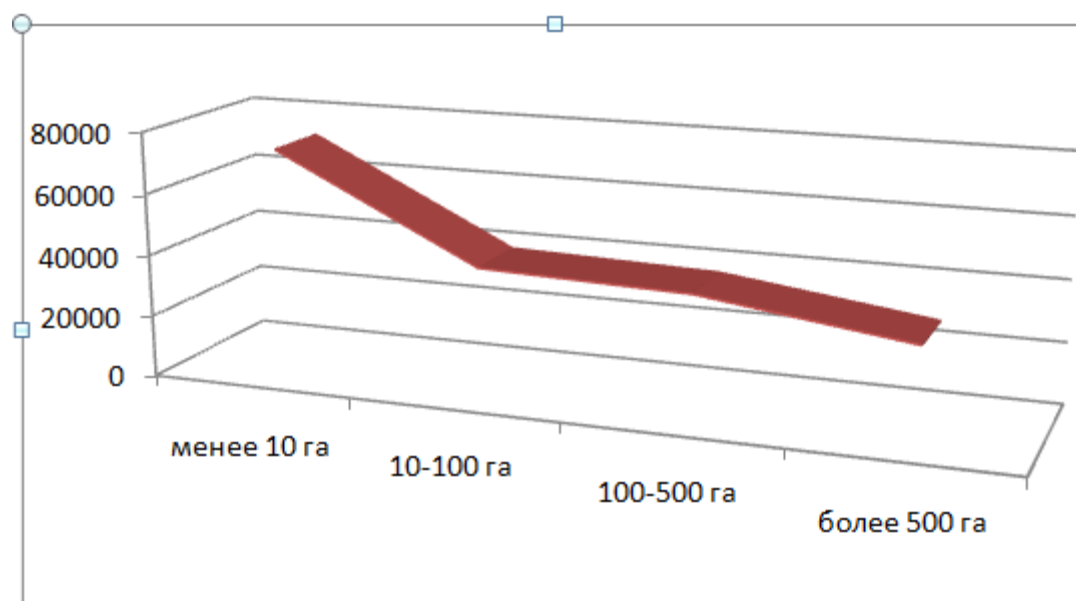


Рисунок 3.1.10 Зависимость цен предложений от площади сельхозугодий, 2020 г.

Анализ вторичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

Рынок аренды сельхозугодий нельзя назвать активным. 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 прежнем уровне – от 500 до 1700 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 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 земель сельскохозяйственного назначения в целом выше, чем по другим секторам рынка, и составляют от 7 месяцев до двух лет. Встречаются предложения по участкам, экспонируемым и более длительный период.

Скидки на торг в этом секторе рынка значительны, в среднем по итогам 2020 года фиксируются на уровне 25%. Для удаленных от областного центра районов многоконтурных участков, участков с неблагоприятными физическими характеристиками (сложным рельефом, неправильной конфигурацией) скидка на торг может достигать 40%.

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 3-6%. 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 13-16%.

Выводы по разделу:

1. Рынок земель сельскохозяйственного использования в целом по области сложно назвать активным, несмотря на достаточное количество предложений. 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.
2. Средние цены предложений по земельным участкам, относящимся к сельскохозяйственным угодьям, в 2020 году составляли (без учета скидки на торг): по центральной агроклиматической зоне – 44,6 тыс. руб./га, по северной агроклиматической зоне – 31,7 тыс. руб./га; по южной агроклиматической зоне – 26,8 тыс. руб./га. Наиболее высокие цены характерны для сельскохозяйственных угодий, расположенных в инвестиционно-привлекательных районах области (Волжском, Ставропольском, Красноярском), вблизи пунктов приема и переработки продукции сельского хозяйства.
3. Арендные ставки ставка для сельхозугодий в Самарской области в 2020 году варьировали в диапазоне от 500 до 1300 руб./га в год, в зависимости от местоположения, вида сельхозугодий и их технического состояния, площади, транспортной доступности и т.д.
4. 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 сельскохозяйственного использования.

В рамках настоящего отчета исследовались земельные участки с видом разрешенного использования:

- земельные участки для сельскохозяйственного производства;

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 сенокошения.

Пастбища - угодья, систематически используемые для выпаса скота.

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

4.1.2 Характеристика сельскохозяйственного сектора АПК Самарской области

Агропромышленный потенциал региона

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

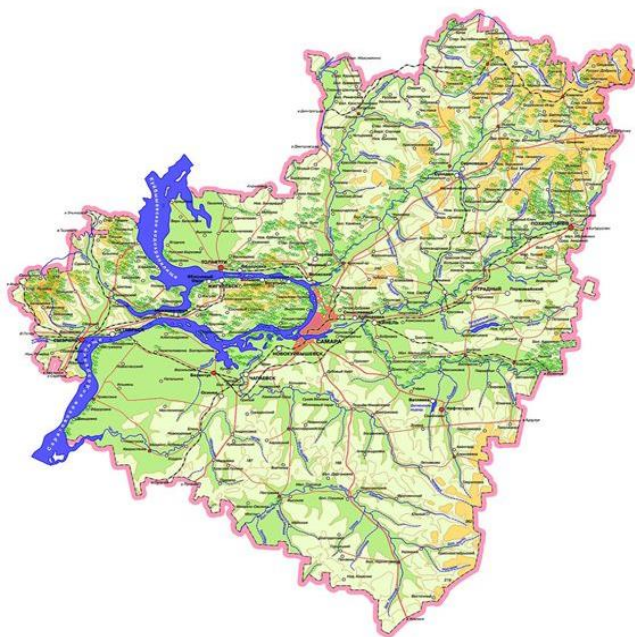
Общая численность занятых в Самарской области – 1686,7 млн. чел. Численность занятых в сельском хозяйстве – 91,3 тыс. чел., это 5,41 % от общей численности занятых в области. В Самарской области более 4 млн. га земель сельскохозяйственного назначения. Площадь сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного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

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

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

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

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



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

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

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

Рисунок 4.1.2.1 Земельные ресурсы Самарской области



Рисунок 4.1.2.2 АПК Самарской области



Рисунок 4.1.2.3 Техническая и технологическая модернизация АПК Самарской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Решение поставленной задачи будет осуществляться по следующим направлениям:

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

При написании раздела использовались следующие источники информации:

1. <http://mcx.samregion.ru/apk/>

4.1.3 Основные характеристики муниципальных районов Самарской области

С учетом комплексного характера выполняемых работ и отсутствия конкретного объекта исследования далее для удобства восприятия будет произведен расчет стоимости единицы площади (1 га) условного участка сельскохозяйственного назначения на территории муниципального района Кинельский 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, Исакинский, Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Красноярский, Похвистневский, Сергиевский, Ставропольский, Сызранский, Челно-Вершинский, Шенталинский, Шигонский районы.

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

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

Климат Самарской области

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

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

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

Земле –оценочные районы	$\Sigma t > 10^\circ$	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 складывается 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 4.1.3.2 Распределение муниципальных районов Самарской области по климатическим зонам

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

Приведенное деление по земле-оценочным зонам вызвано 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.

4.1.4 Анализ использования земельного фонда

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

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

По состоянию на 01.01.2020 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га.

Таблица 4.1.4.1 Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2018г.	2019г.	2019г. 2018г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4067,2	4067,3	0,1
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	359,8	359,8	0
	– городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	– сельских населенных пунктов	189,0	189,0	0
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	71,5	0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	551,5	551,4	- 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 2019 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 – 75,93% и земли лесного фонда – 10,29%. 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 – 1,32%, 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.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке 4.1.4.1.

Все изменения в структуре земельного фонда произошли в результате перевода земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения в соответствии распоряжением Правительства Российской Федерации №2399-р от 12.10.2019.

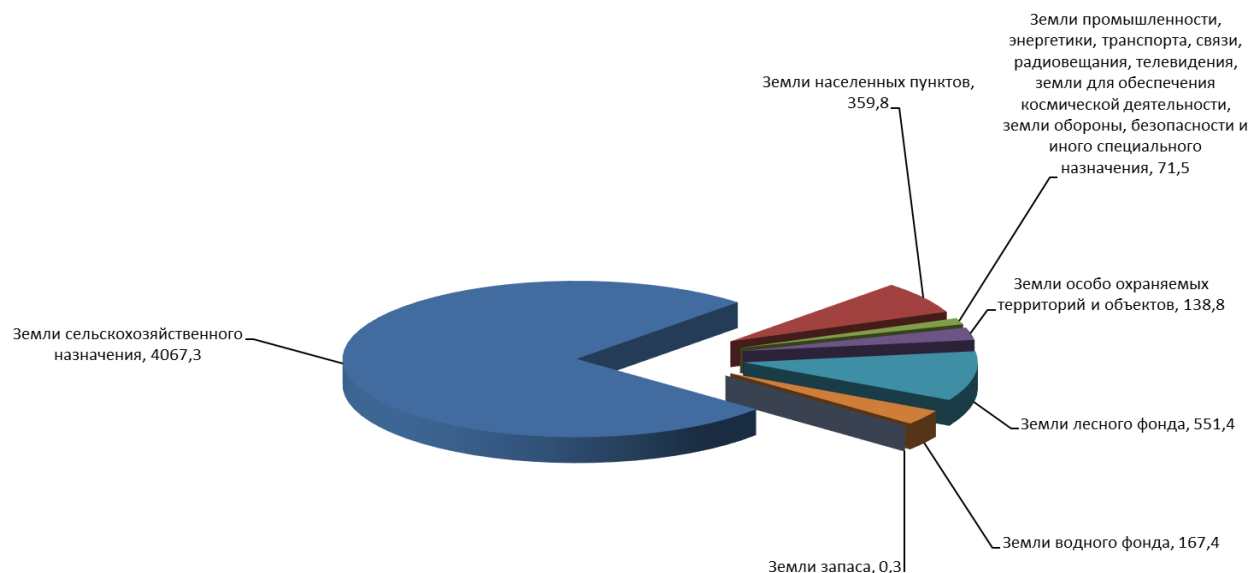


Рисунок 4.1.4.1 Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2019 г, тыс. га

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 01.01.2020 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4067,3 тыс. га. По сравнению с 2018 годом площадь земель данной категории увеличилась на 0,1 тыс. га в связи с переводом земель из лесного фонда (Самарская область, Ново-Буянское лесничество, кадастровый номер земельного участка 63:01:0000000:34176, площадью 63,6008 га) в соответствии с распоряжением Правительства РФ №2399-р от 12.10.2019г.

Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади земель административных районов области приведена на рисунке 4.1.4.2.

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

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3795,5 тыс. га (93,32%), в том числе: пашни – 2858,5 тыс. га (70,28%), залежи – 103,5 тыс. га (2,55 %), многолетние насаждения – 27,9 тыс. га (0,69 %), сенокосы – 50,6 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755 тыс. га (18,56%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке 4.1.4.1.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 271,8 тыс. га. Это – земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий данной категории включены земельные участки, занятые участками леса, 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 01.01.2020г. приведено в таблице 4.1.4.2.

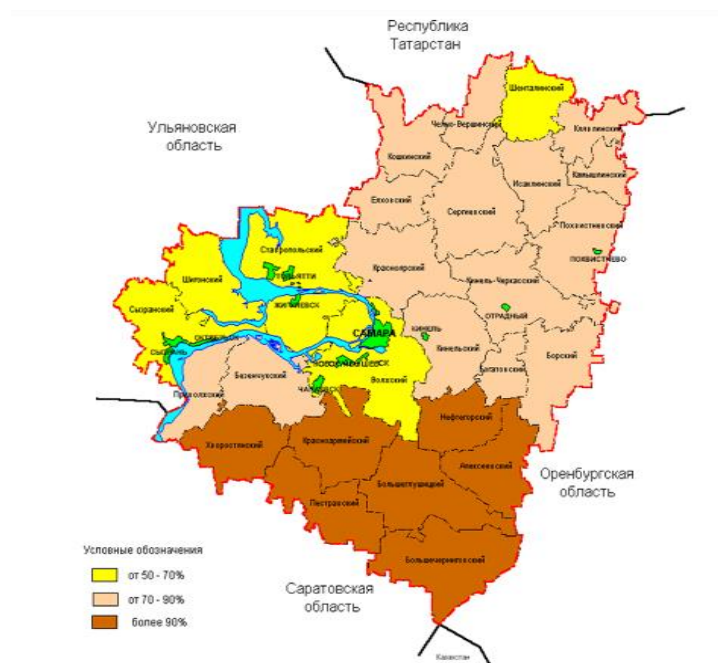


Рисунок 4.1.4.2 Доля площади земель сельскохозяйственного назначения в общей площади районов

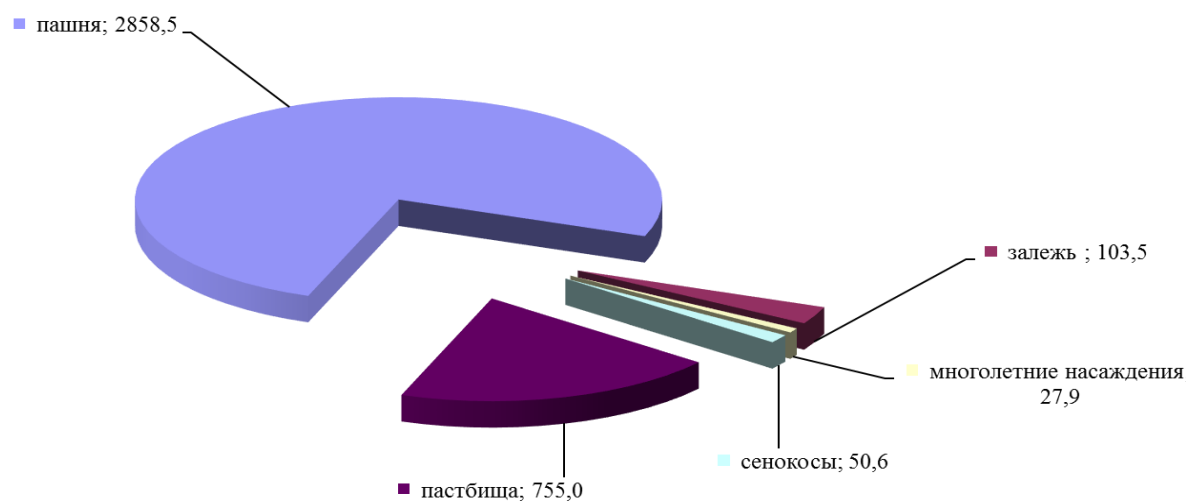


Рисунок 4.1.4.3 Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям за 2019 год, тыс. га

Таблица 4.1.4.2 Распределение земельного фонда области по категориям земель и угодьям на 01.01.2020 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	4067,3	3795,5	2858,5	4,9	21,3	90,1	34,6	36,0	57,9	16,2	0,5	26,5
Земли населенных пунктов	359,8	175,3	71,3	0,1	24,4	7,7	2,4	14,4	117,6	70,4	0,9	17,1
Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	71,5	7,6	3,5	-	0,5	6,7	-	0,3	43,6	15,1	2,5	10,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	138,8	2,8	0,3	-	127,1	-	1,4	2,8	1,9	0,6	-	2,8
Земли лесного фонда	551,4	15,7	3,5	-	512,3	-	3,6	6,2	6,2	1,2	-	7,4
Земли водного фонда	167,4	0,2	0,1	-	-	-	-	166,3	0,1	-	-	0,8
Земли запаса	0,3	0,3	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого земель	5356,5	3997,3	2937,3	5,0	685,6	104,5	42,0	226,0	227,3	103,5	3,9	64,9

Источником сведений о распределении земель Самарской области по формам собственности являются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно вышеуказанным сведениям, по состоянию на 01.01.2020г.:

- в собственности Российской Федерации зарегистрировано 612,7 тыс. га;
- в собственности Самарской области – 42,5 тыс. га;
- в собственности муниципальных образований (муниципальная собственность) – 171,4 тыс. га;

В неразграниченной государственной собственности остается – 1694,9 тыс. га.

Всего в государственной и муниципальной собственности (включая неразграниченную государственную собственность на землю) – 2521,5 тыс. га.

На 01.01.2020 год на территории Самарской области в собственности граждан и юридических лиц находилось 2741,7 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 67,4 % общей площади земель категории. Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходится 88,8 % или 59,8 % от общей площади земель категории (2433,6 тыс. га), на долю собственности юридических лиц – 10,8 % или 7,0 % от общей площади земель категории (308,1 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности, включая территории, собственность на которые не разграничена, находится 1325,6 тыс. га (32,6 %).

Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности граждан, на 87,1% (2182,9 тыс. га) состоят из земельных долей, из них площадь не востребуемых долей – 83,2 тыс. га (это земли, собственники которых в установленный срок не получили свидетельства, либо получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению).

Площадь земельных участков, предоставленных в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, составила 111,9 тыс. га или 2,8 % земель сельскохозяйственного назначения. Около 10,7 % земель, находящихся в собственности юридических лиц, являлись собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств (35,2 тыс. га), 263,7 тыс. га (или 79,9 %) – собственностью сельскохозяйственных предприятий и организаций и 14,8 тыс. га (или 4,5 %) зарегистрированы в качестве доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащей юридическому лицу.

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

В собственности Российской Федерации, права которой в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН (113,2 тыс. га), находятся земельные участки федерального государственного унитарного предприятия «Племенной завод «Дружба» на площади 16,1 тыс. га, Поволжская 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.

4.1.5 Анализ структуры посевных площадей

Для формирования представления о сложившихся севооборотах выведем показатели структуры посевных площадей. Для этого проанализируем фактические посевные площади по муниципальным районам Самарской области за последние 19 лет (2000-2018 гг, 1995 год приведен справочно). Затем средние значения по каждой культуре отнесем к итогу всей площади посевов.

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

№ п/ п	Административный район	Посевные площади зерновых и зернобобовых культур (в хозяйствах всех категорий, тыс.га)																				
		1995г.	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	среднее значение
1	Алексеевский	68,4	56,6	58,5	60,2	45	49,4	50,7	47,4	47	48,3	42,5	34,6	26	25,8	29,8	37,4	38,1	41,9	47,5	45,2	43,78
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	44,28
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	21,76
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	81,62
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	84,77
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	35,84
7	Воляжский	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	31,38
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	25,94
9	Исаклинский	41,8	35,5	36,5	37,5	34,2	33,5	36	32,2	29	31,1	32,4	29,6	22,1	21,3	27,4	25,5	26,5	27,1	25,9	25,6	29,94
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	11,29
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	36,88
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	61,36
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	29,08
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	47,41
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	64,97
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	37,58
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	45,42
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	55,19
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	41,62
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	34,04
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	43,27
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	54,95
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	22,53
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	65,07
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	26,32
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	28,35
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	26,28
	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	2,13
	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	

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, 2019, с.129

Таблица 4.1.5.2 Посевные площади технических культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади технических культур (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																				
		1995г.	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	среднее значение
1	Алексеевский	10,7	12,6	9,9	11,8	11,4	12,1	14	15,7	13,9	16,8	16,4	21,3	22,7	23	32,5	29,6	34,9	30,8	28,4	40,4	20,96
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	16,34
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	9,72
4	Большеглушицкий	17,8	18	15	17,3	19,8	19,9	21,7	25,3	30,6	34,9	36,5	61,6	61,3	48	53,7	47,7	57	48,6	48,9	5,2	35,32
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	41,61
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	18,81
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	13,26
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	8,84
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	5,56
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	2,54
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	15,85
12	Кинель-Черкасский	12,6	15,2	14,4	24,3	27,4	29,3	29	29,2	25,7	32,2	34,1	42,4	48,6	35,6	43	40,9	38,2	41,2	40,8	42,4	33,36
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	4,33
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	10,85
15	Красноармейский	13,2	15,6	17,3	21,6	25,4	24	23,3	22,7	20,4	22	22,4	31,5	41,5	33,6	34,2	35,5	41,8	42,3	40	40,9	29,26
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	14,06
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	18,87
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	26,99
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	12,17
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	130,46
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	22,19
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	13,87
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	9,33
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	26,23
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	6,41
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	3,33
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	7,39
	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	0,26
	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	558,14

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, 2019, с.135

Таблица 4.1.5.3 Посевные площади картофеля в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади картофеля (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																				
		1995г.	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	среднее значение
1	Алексеевский	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,38
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	3,07
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	0,47
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	0,34
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	0,19
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	0,61
7	Волжский	3,2	2,1	2	2,1	2,4	2,7	2,2	1,8	1,8	2	2	2	2	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	0,8	0,8	1,86
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	0,54
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	0,72
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	0,54
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	1,55
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	1,18
13	Клявлинский	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,6	1,6	0,8	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,82
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	1,47
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	0,45
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	2,45
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	0,85
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	0,37
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	1,5
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	1,65
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	1,21
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	4,35
23	Сызранский	3,8	3,3	3,4	3,4	3,4	3,2	3,2	1,7	1,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	0,7	0,7	1,89
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	0,6
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	1,17
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	1,22
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	1,19
	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	3,63
	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	36,24

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, 2019, с.137

Таблица 4.1.5.4 Посевные площади овощей в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади овощей (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																				
		1995г.	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	среднее значение
1	Алексеевский	0	0,1	0	0	0	0	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,08
2	Безенчукский	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,4	0,8	1	0,9	1,1	1	0,9	0,9	0,9	1,2	1,2	1,7	1,6	0,79
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	0,21
4	Большеглушицкий	0	0	0	0	0	0,1	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,08
5	Большечерниговский	0,1	0,1	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0,25
7	Волжский	1,7	1,2	1,1	1	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,2	1,2	1	1,15
8	Елховский	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0	0,11
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	0,14
10	Камышлинский	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0	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	0,53
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	0,53
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	0,11
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	0,13
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	0,16
16	Красноярский	0,3	0,2	0,3	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,9	0,9	0,9	0,9	1	1	0,9	0,9	0,9	0,7	0,5	0,69
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	0,21
18	Пестравский	0	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,11
19	Похвистневский	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,59
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	0,62
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	0,2
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	1,32
23	Сызранский	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	0,46
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	0,18
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	0,17
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	0,12
27	Шигонский	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	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	3,71
	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	12,97

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, 2019, с.138

Таблица 4.1.5.5 Посевные площади кормовых культур в разрезе районов Самарской области

№ п/п	Административный район	Посевные площади кормовых культур (в хозяйствах всех категорий, тыс. га)																				
		1995г.	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	среднее значение
1	Алексеевский	22,2	12,6	11,7	11,2	10,6	9,6	7,7	8,7	8	7,8	5,6	6,5	8,3	12,4	11,3	15,5	14,5	22,5	23,2	20,9	12,03
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	9,99
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	5,55
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	14,39
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	14,81
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	8,74
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	13,56
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	4,99
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	21,19
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	4,69
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	12,74
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	9,57
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	5,54
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	15,09
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	6,79
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	19,64
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	12,31
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	4,77
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	17,43
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	6,23
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	8,07
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	22,82
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	6,46
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	6,75
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	12,94
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	11,36
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	8,26
	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	0,59
	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	297,33

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, 2019, с.139

Таблица 4.1.5.6 Посевные площади в разрезе районов Самарской области в среднем за 19 лет (в хозяйствах всех категорий)

№ п/п	Административный район	Площадь зерновых и зернобобовых культур, тыс. га	Площадь технических культур, тыс. га	Площадь картофеля, тыс. га	Площадь овощей, тыс. га	Площадь кормовых культур, тыс. га	Площадь пара, тыс. га*
01	02	03	04	05	06	07	08
1	Алексеевский	43,78	20,96	0,38	0,08	12,03	4,06
2	Безенчукский	44,28	16,34	3,07	0,79	9,99	3,92
3	Богатовский	21,76	9,72	0,47	0,21	5,55	1,98
4	Большеглушицкий	81,62	35,32	0,34	0,08	14,39	10,68
5	Большечерниговский	84,77	41,61	0,19	0,03	14,81	11,47
6	Борский	35,84	18,81	0,61	0,25	8,74	3,38
7	Волжский	31,38	13,26	1,86	1,15	13,56	3,22
8	Елховский	25,94	8,84	0,54	0,11	4,99	2,13
9	Исаклинский	29,94	5,56	0,72	0,14	21,19	3,03
10	Камышлинский	11,29	2,54	0,54	0,07	4,69	1,01
11	Кинельский	36,88	15,85	1,55	0,53	12,74	3,56
12	Кинель-Черкасский	61,36	33,36	1,18	0,53	9,57	5,58
13	Клявлинский	29,08	4,33	0,82	0,11	5,54	2,10
14	Кошкинский	47,41	10,85	1,47	0,13	15,09	3,94
15	Красноармейский	64,97	29,26	0,45	0,16	6,79	5,35
16	Красноярский	37,58	14,06	2,45	0,69	19,64	3,92
17	Нефтегорский	45,42	18,87	0,85	0,21	12,31	4,09
18	Пестравский	55,19	26,99	0,37	0,11	4,77	7,09
19	Похвистневский	41,62	12,17	1,5	0,59	17,43	3,86
20	Приволжский	34,04	130,46	1,65	0,62	6,23	9,11
21	Сергиевский	43,27	22,19	1,21	0,2	8,07	3,94
22	Ставропольский	54,95	13,87	4,35	1,32	22,82	5,12
23	Сызранский	22,53	9,33	1,89	0,46	6,46	2,14
24	Хворостянский	65,07	26,23	0,6	0,18	6,75	5,20
25	Челно-Вершинский	26,32	6,41	1,17	0,17	12,94	2,47
26	Шенталинский	28,35	3,33	1,22	0,12	11,36	2,34
27	Шигонский	26,28	7,39	1,19	0,28	8,26	2,28
	В городах	2,13	0,26	3,63	3,71	0,59	0,54

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, 2019; 2. Площадь пара принята исходя из информации о распаханности по районам в разрезе агроклиматических зон как средний процент от площади пашни.

Таблица 4.1.5.7 Структура посевных площадей в разрезе районов Самарской области в среднем за 19 лет (в хозяйствах всех категорий)

№ п/п	Административный район	Доля зерновых и зернобобовых культур, %	Доля технических культур, %	Доля картофеля, %	Доля овощей, %	Доля кормовых культур, %	Доля пара, %	Итого, %
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1	Алексеевский	53,85%	25,78%	0,47%	0,10%	14,80%	5,00%	100,00%
2	Безенчукский	56,49%	20,84%	3,92%	1,01%	12,74%	5,00%	100,00%
3	Богатовский	54,82%	24,49%	1,18%	0,53%	13,98%	5,00%	100,00%
4	Большеглушицкий	57,30%	24,80%	0,24%	0,06%	10,10%	7,50%	100,00%
5	Большечерниговский	55,45%	27,22%	0,12%	0,02%	9,69%	7,50%	100,00%
6	Борский	52,99%	27,81%	0,90%	0,37%	12,92%	5,00%	100,00%
7	Волжский	48,70%	20,58%	2,89%	1,78%	21,05%	5,00%	100,00%
8	Елховский	60,97%	20,78%	1,27%	0,26%	11,73%	5,00%	100,00%
9	Исаклинский	49,42%	9,18%	1,19%	0,23%	34,98%	5,00%	100,00%
10	Камышлинский	56,07%	12,61%	2,68%	0,35%	23,29%	5,00%	100,00%
11	Кинельский	51,87%	22,29%	2,18%	0,75%	17,92%	5,00%	100,00%
12	Кинель-Черкасский	54,99%	29,90%	1,06%	0,48%	8,58%	5,00%	100,00%
13	Клявлинский	69,27%	10,31%	1,95%	0,26%	13,20%	5,00%	100,00%
14	Кошкинский	60,09%	13,75%	1,86%	0,16%	19,13%	5,00%	100,00%
15	Красноармейский	60,73%	27,35%	0,42%	0,15%	6,35%	5,00%	100,00%
16	Красноярский	47,97%	17,95%	3,13%	0,88%	25,07%	5,00%	100,00%
17	Нефтегорский	55,56%	23,08%	1,04%	0,26%	15,06%	5,00%	100,00%
18	Пестравский	58,39%	28,56%	0,39%	0,12%	5,05%	7,50%	100,00%
19	Похвистневский	53,93%	15,77%	1,94%	0,76%	22,59%	5,00%	100,00%
20	Приволжский	18,69%	71,64%	0,91%	0,34%	3,42%	5,00%	100,00%
21	Сергиевский	54,85%	28,13%	1,53%	0,25%	10,23%	5,00%	100,00%
22	Ставропольский	53,65%	13,54%	4,25%	1,29%	22,28%	5,00%	100,00%
23	Сызранский	52,63%	21,79%	4,41%	1,07%	15,09%	5,00%	100,00%
24	Хворостянский	62,55%	25,21%	0,58%	0,17%	6,49%	5,00%	100,00%
25	Челно-Вершинский	53,19%	12,95%	2,36%	0,34%	26,15%	5,00%	100,00%
26	Шенталинский	60,69%	7,13%	2,61%	0,26%	24,32%	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, 2019

Данные о структуре посевных площадей в среднем за 19 лет показывают какие культуры преобладают в севообороте данного муниципального района, что позволяет вычислить валовый доход с единицы площади пашни условного участка. Данные таблицы применяются в расчетах по соответствующему муниципальному району области.

4.1.6 Анализ урожайности основных сельскохозяйственных культур

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

Анализ фактической урожайности культур выполнен на основании статистических данных за 19 лет за 2000-2018гг.

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

Таблица 4.1.6.1 Анализ урожайности зерновых и зернобобовых культур в Самарской области за 19 лет

№ п/ п	Район	года																				В средне м за 19 лет
		199 5	200 0	200 1	200 2	200 3	200 4	200 5	200 6	200 7	200 8	200 9	201 0	201 1	201 2	201 3	201 4	201 5	201 6	2017	2018	
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	14,84
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	15,77
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	13,42
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	14,95
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	20,06
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	15,74
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	16,53
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	16,45
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	21,99
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	17,49
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	16,31
12	Шенталинский	11,2	10,2	15,3	16,6	11,1	13,6	13,4	13,4	14,6	18	12,5	11,2	19,3	13,4	20,7	19,4	13,2	17	22,3	17,1	15,38
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	14,95
	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	16,45
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	10,58
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	17,26
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	16,58
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	14,23
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	15,44
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	16,38
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	15,48
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	15,37
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	13,21
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	17,29
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	14,58
	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	15,12
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	14,03
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	13,2
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	13,47
	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	13,56
	В среднем по области	10,6 7	12,7 7	16,6 1	17,0 5	13,0 5	12,2	10,4 2	11,6 1	14,2 7	16,2 9	16,4 4	11,0 1	17,4 3	12,7 2	17,4 3	19,4 5	14,9 6	19,2 1			14,88

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

Таблица 4.1.6.2 Анализ урожайности подсолнечника в Самарской области за 19 лет

№ п/п	Район	года																				В среднем за 19 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	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	9,87
2	Иса克林ский	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	9,36
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	7,09
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	7,8
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	14,7
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	9,57
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	9,55
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	10,87
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	11,96
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	9,83
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	12,76
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	9,17
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	8,58
	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	10,09
	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	7,82
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	10,18
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	11,38
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	8,72
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	10,49
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	10,06
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	10,69
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	11,78
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	9,13
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	8,86
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	8,61
	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	9,79
	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	10,23
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	10,02
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	9,61
	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	9,48
	В среднем по области	7,03	8,35	6,29	6,24	8,21	7,81	8,95	7,84	7,81	9,24	8,65	7,9	11,95	12,38	14,16	11,35	11,4	12,76	12,53	15,25	9,49

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

Таблица 4.1.6.3 Анализ урожайности картофеля в Самарской области за 19 лет

№ п/п	Район	года																				В среднем за 19 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	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	120,87
2	Исаклинский	73,7	85	91	89	110	115	127	151,3	158,9	159,3	153,1	59,6	121,1	130,2	130,3	133,2	130	133	134,3	108,5	122,09
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	121,65
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	122,09
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	121,76
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	121,96
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	123,97
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	122,02
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	190,07
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	147,16
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	120,73
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	122,51
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	125,91
	в среднем по району	73,8	87,1	95	93	114,1	121,1	133,8	159,8	167,2	167,3	158,5	68,1	131,3	138,8	143,1	135,6	137,8	142,2	144,1	121,8	129,46
	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	122,1
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	200,56
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	124,74
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	120,62
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	125,47
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	116,52
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	122,1
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	121,88
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	121,62
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	180,99
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	123,58
	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	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	122,58
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	118,89
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	127,18
	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	122,88
	В среднем по области	76,25	86,87	94,3	93,57	116,47	120,31	133,21	157,8	165,67	166,87	159,09	69,95	131,04	139,66	143,84	142,83	142,24	145,25	146,61	129,63	130,8

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

Таблица 4.1.6.4 Анализ урожайности овощей в Самарской области за 19 лет

№ п/п	Район	года																			В среднем за 19 лет	
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		2018
	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	200,49
2	Исаклинский	115,1	142,1	139,9	160	184,8	203,5	226,4	233	236,9	225,7	222,6	145,2	222,8	247,7	234,9	238,9	230,8	237,6	222,4	247,5	210,67
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	215,04
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	211,26
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	209,32
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	210,51
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	213,24
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	211,96
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	252,38
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	254,71
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	205,94
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	210,64
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	218,42
	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	217,27
	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	211,24
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	263,23
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	206,29
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	205,99
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	202,52
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	203,87
20	Кинель-Черкасский	114,2	142,2	139,9	160	184,7	292,1	367	314	318	306,9	302,7	179,1	265,8	298,9	321,3	293,9	288,2	275,1	286	307	265,41
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	209,76
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	208,49
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	170,05
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	205,36
	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	213,85
	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	203,99
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	210,66
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	209,21
	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	207,96
	В среднем по области	110,23	140,01	142,23	158,84	181,7	205,73	233,29	234,8	235,4	223,86	222,49	146,51	222,07	251,91	243,31	250,04	245,4	252,99	230,51	260,87	214,84

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

Таблица 4.1.6.5 Анализ урожайности сена однолетних трав на сено в Самарской области за 19 лет

№ п/п	Район	года																		2017	2018	В среднем за 19 лет
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
		Северный земле-оценочный район																				
1	Елховский	4,7	18,2	18,2	15,7	17,3	13,6	18,7	16,3	9,6	14,20	10,10	11,00	3,50	15,60	15	19,5	19,3	15,8	9,6	15,5	14,56
2	Исаклинский	9,9	16,6	15,7	17	21,4	16,4	13,7	10,1	16,1	12,60	12,90	5,70	10,80	9,90	9,5	11,3	7,4	8,3	9,9	6,1	12,18
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	13,44
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	16,83
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	21,76
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	11,98
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	16,54
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	14,05
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	17,15
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	15,34
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	16,21
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	14,76
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	16,8
	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	15,5
		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	9,97
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	15,03
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	15,95
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	15,42
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	12,87
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	14,59
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	15,04
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	11,74
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	13,99
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	12,13
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	12,62
	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	13,57
		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	10,88
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	13,93
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	16,02
	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	13,62
	В среднем по области	10,13	14,04	13,73	13,5	14,37	14,58	12,03	13,04	13,37	12,69	9,91	9,84	15,6	14,87	16,11	14,21	14,67	19,5	21,35	18,31	14,51

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

В результате выполненного анализа и расчета средней фактической урожайности за 19 лет были определены следующие показатели, используемые в расчетах.

Таблица 4.1.6.6 Сводная таблица средней фактической урожайности культур по районам

№ п/п	Район	Зерновые и зернобобовые, ц/га	Подсолнечник на зерно, ц/га	Картофель, ц/га	Овощи, ц/га	Однолетние травы на сено (сено), ц/га
1	Алексеевский	10,58	7,82	122,1	211,24	9,97
2	Безенчукский	17,26	10,18	200,56	263,23	15,03
3	Богатовский	16,58	11,38	124,74	206,29	15,95
4	Большеглушицкий	14,03	10,23	122,58	203,99	10,88
5	Большечерниговский	13,2	10,02	118,89	210,66	13,93
6	Борский	14,23	8,72	120,62	205,99	15,42
7	Волжский	15,44	10,49	125,47	202,52	12,87
8	Елховский	14,84	9,87	120,87	200,49	14,56
9	Исаклинский	15,77	9,36	122,09	210,67	12,18
10	Камышлинский	13,42	7,09	121,65	215,04	13,44
11	Кинельский	16,38	10,06	116,52	203,87	14,59
12	Кинель-Черкасский	15,48	10,69	122,1	265,41	15,04
13	Клявлинский	14,95	7,8	122,09	211,26	16,83
14	Кошкинский	20,06	14,7	121,76	209,32	21,76
15	Красноармейский	15,37	11,78	121,88	209,76	11,74
16	Красноярский	15,74	9,57	121,96	210,51	11,98
17	Нефтегорский	13,21	9,13	121,62	208,49	13,99
18	Пестравский	13,47	9,61	127,18	209,21	16,02
19	Похвистневский	16,53	9,55	123,97	213,24	16,54
20	Приволжский	17,29	8,86	180,99	170,05	12,13
21	Сергиевский	16,45	10,87	122,02	211,96	14,05
22	Ставропольский	21,99	11,96	190,07	252,38	17,15
23	Сызранский	17,49	9,83	147,16	254,71	15,34
24	Хворостянский	14,58	8,61	123,58	205,36	12,62
25	Челно-Вершинский	16,31	12,76	120,73	205,94	16,21
26	Шенталинский	15,38	9,17	122,51	210,64	14,76
27	Шигонский	14,95	8,58	125,91	218,42	16,8
	В среднем по области	15,59	9,49	130,8	214,84	14,51

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

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

4.1.7 Расчет уровня рисков

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

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

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

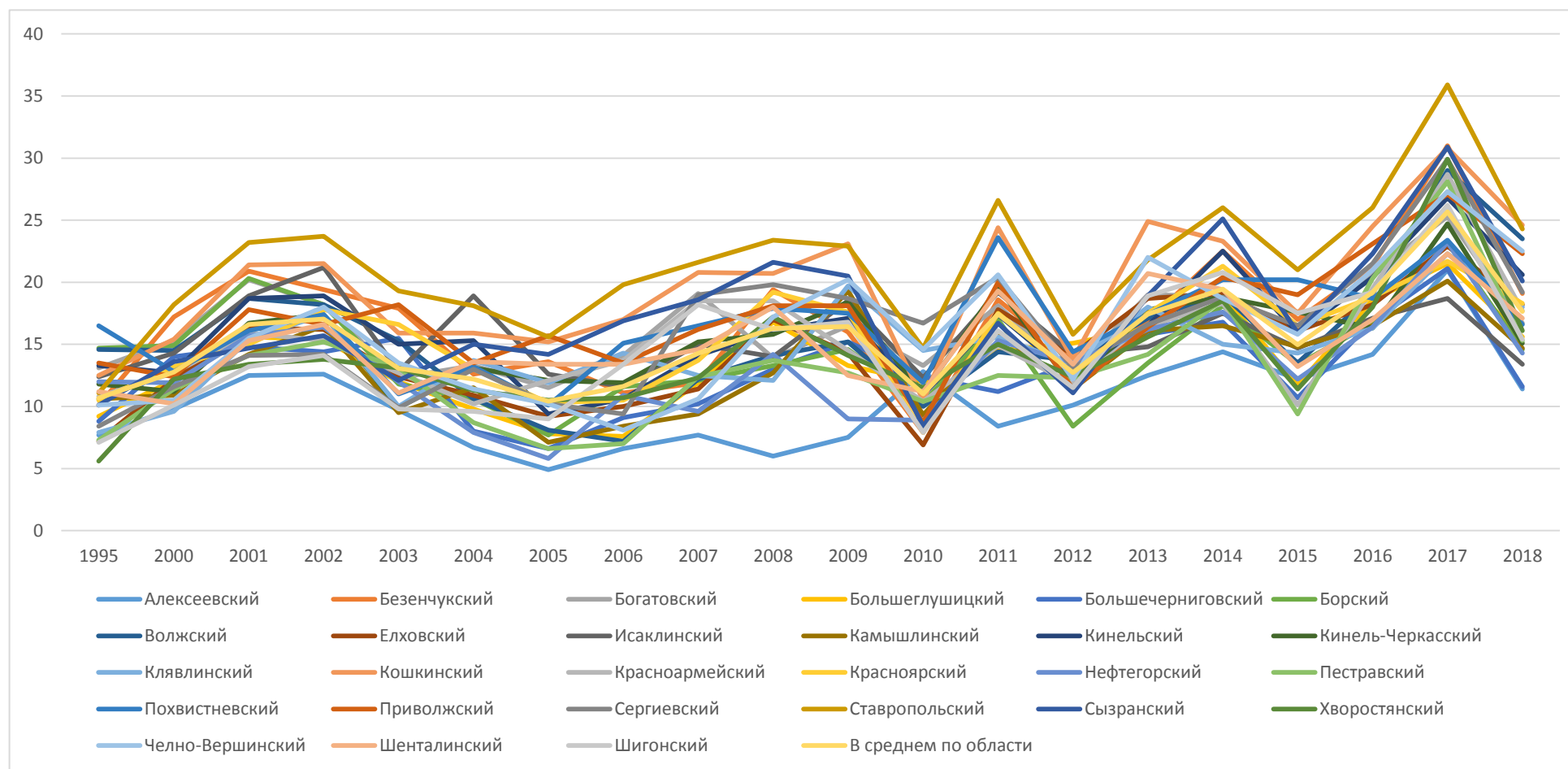


Рисунок 4.1.7.1 График урожайности зерновых культур в Самарской области за ряд лет

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

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

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.

Таблица 4.1.7.2 Расчет величины риска на агроклиматические условия $r_{агр}$

Показатель	№ строки	Значение		
		Северный земле- оценочный район	Центральный земле-оценочный район	Южный земле- оценочный район
Количество лет наблюдения	1	19	19	19
Количество неурожайных лет за время наблюдения	2	5	5	5
Вероятность наступления неурожайных лет	3	26%	26%	26%
Средняя урожайность для неурожайных лет, ц /га	3	13,00	12,04	12,38
Средняя урожайность типичных и урожайных лет, ц /га	4	17,69	16,22	14,45
Процент снижения урожайности	5= (1-3/4)	26,51%	25,77%	14,33%
Риск снижения урожайности вследствие погодных условий, %	6=3*5	6,98%	6,78%	3,77%
Среднее значение		5,84%		

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 2019 год утверждены предельные размеры ставок страхования сельскохозяйственных культур (<https://sudact.ru/law/prikaz-minselkhoza-rossii-ot-30102018-n-483/plan-selskokhoziaistvennogo-strakhovaniia-na-2019/prilozhenie-n-3/>). Среднее значение страховой ставки Самарской области по всем сельскохозяйственным культурам составляет 8,02%.

Для расчетов примем среднее значение по двум методам $(5,84\% + 8,02\%)/2 = 6,93\%$.

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 30.04.2021 и составил 7,56% .

4.1.8 Анализ цен реализации сельскохозяйственных культур

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

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

Расчет средних цен реализации сельскохозяйственных культур приведен в таблице 4.1.8.3. Специалистами исследованы цены реализации культур в каждом квартале 2020 года, затем посчитаны средние значения цены каждой культуры за год, при этом тонны переведены в центнеры.

Таблица 4.1.8.1 Цены реализации сельскохозяйственных культур в руб. / тонна

		Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)
1 квартал 2020	тонн	10 498,56	17 808,12	13 277,15	61 266,62	9 890,50
2 квартал 2020	тонн	12 014,84	20 787,84	14 999,72	66 748,22	9 709,68
3 квартал 2020	тонн	11 391,51	23 218,64	17 076,93	45 754,53	8 937,84
4 квартал 2020	тонн	13 030,35	31 165,75	14 639,72	46 515,31	11 613,76

Источники информации: Средние цены реализации сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями в 2020 году, <https://fedstat.ru/indicator/57698>

Далее цены были рассчитаны, исходя из стоимости центнера.

Таблица 4.1.8.2 Цены реализации сельскохозяйственных культур в руб./ центнер

		Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)
1 квартал 2020	центнер	1 049,86	1 780,81	1 327,72	6 126,66	989,05
2 квартал 2020	центнер	1 201,48	2 078,78	1 499,97	6 674,82	970,97
3 квартал 2020	центнер	1 139,15	2 321,86	1 707,69	4 575,48	893,78
4 квартал 2020	центнер	1 303,04	3 116,58	1 463,97	4 651,53	1 161,38

Источники информации: расчеты специалистов

К расчету в настоящем отчете применялись средние значения цен реализации.

Таблица 4.1.8.3 Средние цены реализации сельскохозяйственных культур в 2020 году

Зерновые и зернобобовые культуры, руб./ц	1 173,38
Подсолнечник, руб./ц	2 324,51
Картофель, руб./ц	1 499,84
Овощи, руб./ц	5 507,12
Кормовые культуры, руб./ц	1 003,79

Источники информации: расчеты специалистов

4.1.9 Анализ валового дохода растениеводства

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

В данном анализе сельскохозяйственных показателей валовый сбор является основой расчета валового дохода, показатель которого используется в расчетах. Валовый доход определяется путем перемножения урожайности культуры на площадь (уборочную) на цену реализации культуры. В таблице приведены фактические показатели валового дохода за 2018 год, на рисунке – фактические валовые сборы с сопоставимой площади (100 га).

Таблица 4.1.9.1

№ п/п	Административный район	Валовой доход растениеводства, тыс. руб.	Валовой доход растениеводства на 100 га сельхозугодий, тыс. руб.	В % к итогу	Место района
1	Алексеевский	2 833 000	2 652,6	3,37%	23
2	Безенчукский	4 544 400	6 174,5	5,40%	4
3	Богатовский	1 759 100	4 178,4	2,09%	11
4	Большеглушицкий	3 858 300	2 563,7	4,58%	24
5	Большечерниговский	4 001 800	2 662,5	4,75%	22
6	Борский	2 158 000	3 403,8	2,56%	15
7	Волжский	4 155 500	6 606,5	4,94%	2
8	Елховский	1 354 300	2 839,2	1,61%	21
9	Исаклинский	1 866 800	3 207,6	2,22%	17
10	Камышлинский	671 500	3 167,5	0,80%	18
11	Кинельский	3 643 800	4 756,9	4,33%	9
12	Кинель-Черкасский	8 266 000	6 871,2	9,82%	1
13	Клявлинский	1 060 200	2 554,7	1,26%	25

№ п/п	Административный район	Валовой доход растениеводства, тыс. руб.	Валовой доход растениеводства на 100 га сельхозугодий, тыс. руб.	В % к итогу	Место района
14	Кошкинский	3 793 000	4 795,2	4,51%	8
15	Красноармейский	3 402 600	3 309,9	4,04%	16
16	Красноярский	3 403 200	4 753,1	4,04%	10
17	Нефтегорский	1 940 500	2 543,3	2,31%	26
18	Пестравский	2 619 100	2 400,6	3,11%	27
19	Похвистневский	3 973 700	4 924,0	4,72%	7
20	Приволжский	3 820 900	5 806,8	4,54%	5
21	Сергиевский	2 834 000	3 551,4	3,37%	14
22	Ставропольский	7 237 300	6 473,4	8,60%	3
23	Сызранский	2 371 400	5 258,1	2,82%	6
24	Хворостянский	3 088 700	3 058,1	3,67%	19
25	Челно-Вершинский	2 206 300	3 946,9	2,62%	12
26	Шенталинский	1 661 200	3 766,9	1,97%	13
27	Шигонский	1 634 000	2 928,3	1,94%	20
28	города	4 818	178,4	0,01%	
	Итого по области	84 163 418	4 014,1	100,00%	

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2019, с. 122, 128

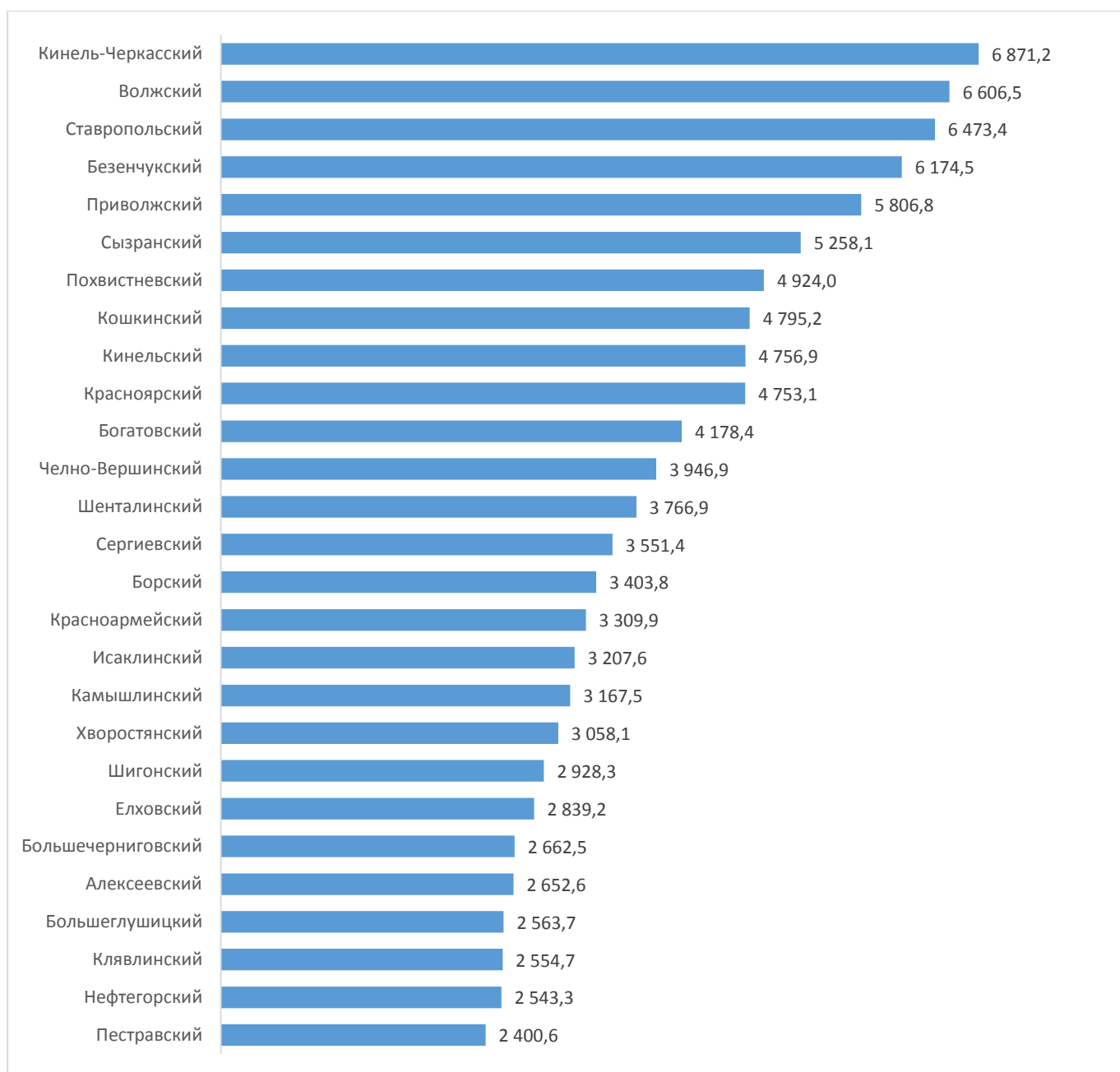


Рисунок 4.1.9.1 Рейтинг муниципальных районов Самарской области по валовому доходу со 100 га площади

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

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

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

где: ВД_б – 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).

4.1.10 Анализ затрат на производство продукции растениеводства

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

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

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

Таблица 4.1.10.1 Затраты на производство продукции растениеводства по элементам за 2005-2018 года

№ п/п	Год	Затраты на оплату труда с отчислениями, %	Материальные затраты, включенные в себестоимость продукции, %	Амортизация основных средств, %	Прочие затраты, %	Единый социальный налог, %
1	2005	16,80%	64,90%	7,20%	8,60%	2,50%
2	2010	19,50%	53,30%	12,40%	11,80%	2,90%
3	2013	17,90%	53,80%	11,30%	12,10%	4,90%
4	2014	14,60%	63,40%	9,00%	8,90%	4,10%
5	2015	14,40%	64,10%	7,90%	9,30%	4,30%
6	2016	12,30%	62,70%	13,10%	8,50%	3,40%
7	2017	15,70%	60,30%	12,70%	6,50%	4,80%
8	2018	17,00%	57,80%	11,80%	8,50%	4,90%
	среднее значение	16,03%	60,04%	10,68%	9,28%	3,98%

Источники информации: Сельское хозяйство Самарской области. Статистический сборник. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Самарской области, Самара, 2019

Как показывают данные таблицы наибольший удельный вес при выращивании сельскохозяйственных культур приходится на материальные затраты - 60,04%.

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

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

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

хозяйственных центров, системы земледелия и землеустройства, технологические карты на возделывание сельскохозяйственных культур.

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

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

№ п/п	Район	Зерновые и зернобобовые, %	Подсолнечник на зерно, %	Картофель, %	Овощи, %	Однолетние травы на сено (сено), %
1	Исаклинский	48,50%	50,00%	56,85%	71,08%	39,5%
2	Челно-Вершинский	42,90%	50,00%	56,85%	71,08%	37,5%
3	Сергиевский	47,80%	50,00%	56,85%	71,08%	39,1%
4	Безенчукский	47,20%	43,30%	59,64%	63,24%	37,7%
5	Богатовский	48,80%	44,60%	72,27%	72,31%	40,0%
6	Волжский	50,00%	45,90%	75,25%	72,31%	42,4%
7	Кинель-Черкасский	50,30%	48,10%	78,37%	70,00%	40,0%
8	Нефтегорский	57,80%	49,80%	75,25%	87,97%	45,7%
9	Пестравский	59,90%	55,60%	75,25%	-	47,8%
10	Алексеевский	60,24%	58,82%	75,25%	65,71%	46,1%
11	Похвистневский	48,10%	42,00%	55,50%	65,00%	38,7%
12	Борский	58,82%	52,08%	75,25%	72,31%	44,4%
13	Большеглушицкий	57,80%	57,47%	-	-	46,7%
14	Елховский	46,30%	48,78%	56,85%	93,46%	37,9%
15	Кинельский	50,51%	46,08%	75,25%	81,97%	40,7%
16	Кошкинский	46,30%	48,78%	56,85%	71,08%	37,9%
17	Красноармейский	55,56%	50,00%	75,25%	72,31%	42,7%
18	Красноярский	50,51%	48,78%	75,25%	72,31%	40,2%
19	Сызранский	53,76%	55,87%	67,55%	71,08%	43,1%
20	Шенталинский	45,45%	55,87%	56,85%	84,03%	38,6%
21	Шигонский	58,00%	49,16%	56,85%	71,08%	56,5%
	Среднее значение	51,65%	50,05%	66,66%	73,65%	42,06%

4.1.11 Методика расчета доходным подходом

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Расчет стоимости условного участка

1. Определение набора сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах и структуры посевных площадей.
2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах с учетом состава почвенного покрова.

3. Определение цен реализации сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.
4. Расчет валового дохода с пашни.
5. Расчет издержек (затрат) на производство продукции.
6. Расчет прибыли предпринимателя – сельскохозяйственного товаропроизводителя.
7. Расчет величины земельной ренты с пашни.

Расчет стоимости условного участка

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

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

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

В условиях неизвестной истории полей и отсутствия информации из проектов внутрихозяйственного землеустройства отдельных хозяйств, при определении оптимальной структуры посевных площадей использовались статистические данные в среднем за 19 лет в разрезе административных. Площадь пара принята на основании рекомендованных значений. Культуры, занимающие незначительные площади в расчеты не принимались.

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

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

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

Фактическая урожайность определена на основании статистических данных за 19 лет как средняя величина по культуре (группе культур).

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

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

4. *Расчет валового дохода с пашни.*

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

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

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.

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 среднее 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:

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

где: ППП – 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.

$$ПП2 = Z_{oo} * ППП + ВД_{oo} * (r_{агр} + r_{инв}) = P_{пп} ,$$

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

Z_{oo} – затраты объекта оценки, руб.

Г_{агр} + Г_{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.

$$P_{\bar{o}} = B\bar{D}_{\bar{o}} - Z_{\bar{o}},$$

где: $P_{\bar{o}}$ – 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:

$$P_{oo} = B\bar{D}_{oo} - Z_{oo} = P_{пп} + P_c,$$

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:

$$P_c = P_{oo} - P_{пп} = B\bar{D}_{oo} - (Z_{oo} + ПП2),$$

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 4.1.11.1 Сравнительный анализ методов определения коэффициента капитализации

№ п/п	Источник информации по методике определения коэффициента капитализации	Безрисковая ставка	Набор рисков
1	«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности	нет
		Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	
2	Варламов А. А., Севостьянов А. В. Земельный кадастр. В6Т., Т.5 Оценка земли и иной недвижимости -М.: Колос С, 2006г., с. 169	Доходность валютных облигаций РФ со сроком погашения 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

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
7	Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации» - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005 г.	Ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности;	1. Риск на инвестиции в недвижимость; 2. Риск низкой ликвидности; 3. Риск на менеджмент; 4. Риск специфики объекта
		Ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам	

Таблица 4.1.11.2 Анализ повторений

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

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

В расчетах в качестве безрисковой ставки выбрана ставка по доходности к погашению по государственным ценным бумагам (долгосрчным 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 (долгосрчным 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:

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

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

i – Безрисковая ставка %;

$C_{эксп_неликв}$ 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 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ, И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

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

На дату проведения исследования на территории Волжского района сдаются в аренду земельные участки из состава земельных участков сельскохозяйственного назначения. Большинство арендаторов являются физическими лицами.

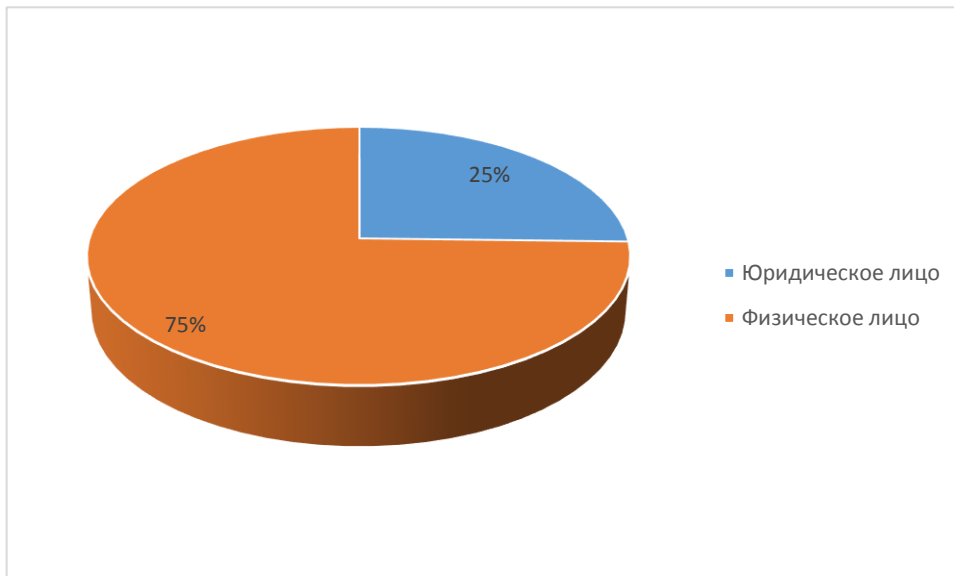


Рисунок 5.1.1 Структура земельных участков, предоставляемых в аренду, в зависимости от арендатора, в % от общего количества

Большинство участков сельскохозяйственного использования имеют площадь менее 10 га.

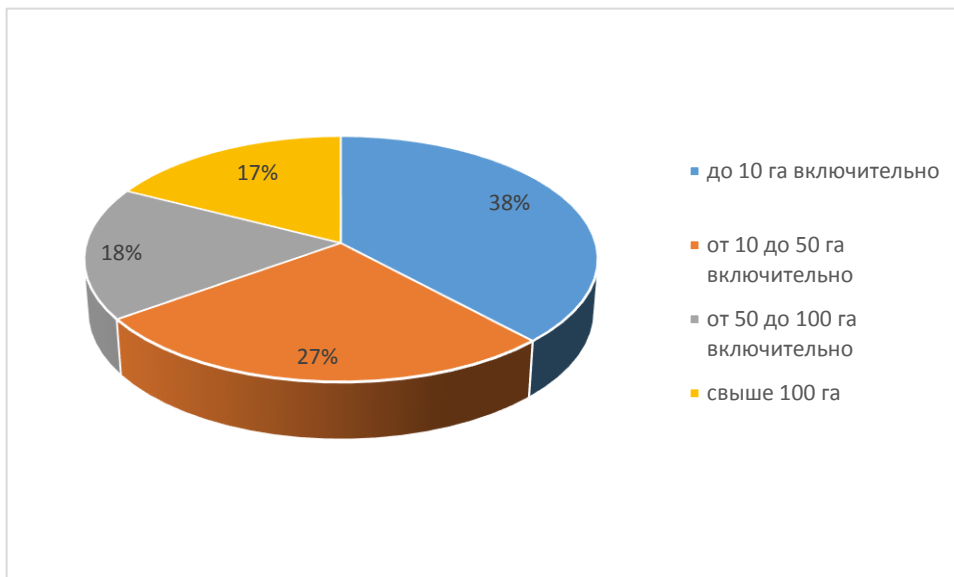


Рисунок 5.1.2 Структура земельных участков, предоставляемых в аренду, в зависимости от площади участка, в % от общего количества

5.2 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

На дату проведения исследования в Самарской области для земель сельскохозяйственного назначения действует кадастровая оценка, утвержденная постановлением Правительства Самарской области №800 от 06.11.2019 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области». В соответствии с указанным документом утверждены следующие средние уровни кадастровых стоимостей земель сельскохозяйственного назначения по Волжскому муниципальному району:

Таблица 5.2.1

N п/п	Наименование муниципального района	Средние уровни кадастровых стоимостей земель сельскохозяйственного назначения, руб./ кв. м	В том числе средние уровни кадастровых стоимостей сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, руб./ кв. м
23	Волжский	11,21	2,13

Источник: Постановление Правительства Самарской области №800 от 06.11.2019 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области»

Для расчета Кв в настоящем отчете исследовались земельные участки для сельскохозяйственного производства, поэтому использовались данные по среднему уровню кадастровых стоимостей сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а именно 2,13 руб./ кв. м.

6 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.1 Структура посевных площадей

Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
		Зерновые и зернобобовые	Техническое культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
Удельный вес культуры в посевах, %	dn	48.70%	20.58%	2.89%	1.78%	21.05%	95.00%	5.00%

2. Определение урожайности сельскохозяйственных культур, участвующих в расчетах.

Фактическая урожайность определена на основании статистических данных за 19 лет как средняя величина по культуре (группе культур). По каждой культуре (группе культур) определена нормативная урожайность в центнерах с гектара (ц/г) по почвенной продуктивности. Показатели рассчитаны в Разделе 4.1.6

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

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

4. Расчет валового дохода с пашни.

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

Расчет выполнен на 1 га пашни по формуле:

$$ВД_{\sigma} = \sum_{n=1}^t d_n \times У_{ркп} \times Ц_{кп}$$

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

d_n – удельный вес n -ной культуры в структуре посевных площадей;

$У_{ркп}$ – 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.

$$P_6 = ВД_6 - З_6,$$

где: P_6 – 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 6.1.2

РАСЧЕТ ВАЛОВОГО ДОХОДА (ОЦЕНОЧНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ 1 ГА) , ВДб

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
1	Урожайность фактическая (в среднем за 19 лет) с 1 га, ц	Урк	15,44	10,49	125,47	202,52	12,87	-	-
2	Удельный вес культуры в посевах, %	дп	48,70%	20,58%	2,89%	1,78%	21,05%	95,00%	5,00%
3	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	1 173,38	2 324,51	1 499,84	5 507,12	1 003,79	-	
4	Валовый доход базовый с 1 га, руб.	ВДб	8 822,98	5 018,25	5 438,54	19 852,39	2 719,41	41 851,57	

Таблица 6.1.3

РАСЧЕТ ИЗДЕРЖЕК (ЗАТРАТ) НА ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ, Зоо

№ п/п	Показатель	Условное обозначение	Сельскохозяйственная культура						Пар
			Зерновые и зернобобовые	Технические культуры (подсолнечник на зерно)	Картофель	Овощи	Кормовые культуры (ц/ке)	Итого по посевам	
	Расчет базового значения затрат								
1	Урожайность фактическая (в среднем за 19 лет) с 1 га, ц	Урк	15,44	10,49	125,47	202,52	12,87	-	0
2	Удельный вес культуры в посевах, %	д	48,70%	20,58%	2,89%	1,78%	21,05%	95,00%	5,00%
3	Цена реализации культуры, руб./ц	Цк	1 173,38	2 324,51	1 499,84	5 507,12	1 003,79	-	
4	Валовый доход нормативный с 1 га, руб.	ВДнорм	8 822,98	5 018,25	5 438,54	19 852,39	2 719,41	41 851,57	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	4 411,5	2 303,4	4 092,5	14 355,3	1 153,0	26 315,7	0,0
7	Затраты базовые на 1 га, руб.	Зб						26 315,7	

Таблица 6.1.4

	<i>Расчет Прибыли предпринимателя</i>			
1	Продолжительность процесса производства и реализации сельскохозяйственной продукции, лет.	n	1,25	Раздел 4.1.11
2	Норма отдачи на вложенный капитал	y	0,290	Принята равной медианной величине рентабельности от реализации всех сельскохозяйственных культур 29% (см. Приложение 2)
3	Доля авансового платежа к общей сумме затрат на возделывания культур, %	Ca	0,55	На основании типичных технологических карт возделывания культур
4	Прибыль предпринимателя на вложенные инвестиции, %	ПП1	33,08	Раздел 4.1.11
5	Риск на агроклиматические условия, %	Гагро	6,93	Раздел 4.1.7
6	Риск на инвестиции в производство, %	Гинв	7,56	Раздел 4.1.7
7	Прибыль предпринимателя за ведение сельскохозяйственного производства, руб.	ПП2	14 770,02	Раздел 4.1.11

	<i>Расчет ренты с пашни</i>			
1	Рента, относимая сельскохозяйственному товаропроизводителю, руб.	Рпп	14 770,02	Таблица 7.1.4
2	Рента, относимая собственнику, руб.	Рс	765,89	Раздел 4.1.11
3	Рента с пашни (совокупная), руб.	Роо	15 535,91	строка 3 = строка 1 + строка 2

Итоги расчетов показывают, что при заданном уровне средней рентабельности растениеводства на долю муниципального образования приходится около 5% чистого дохода с земель сельскохозяйственного назначения под возделывание сельскохозяйственных культур (пашни). Тогда как 95% дохода остается у предпринимателя. Данное распределение является справедливым и соответствует общим положениям рентной теории, в соответствии с которой на долю собственника-рантье может приходиться до 25% дохода товаропроизводителя в сельском хозяйстве.

Таким образом, величина арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в Волжском районе Самарской области составляет 765,89 руб./га в год или 0,077 руб./кв. м в год.

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (КВ)

В разделе 6 исследования определена величина арендной платы за земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Волжском районе Самарской области по виду разрешенного использования:

- Арендная плата **за земельные** участки для сельскохозяйственного производства – 0,077 руб./кв. м/год;

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

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

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

где $A_{\text{п}}$ - 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.

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.

Коэффициент вида использования земельного участка рассчитывается по формуле: $K_{\text{в}} = A / (C_{\text{кад}} \times K_{\text{и}})$.

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 7 Отчета
2	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года в рублях за один квадратный метр земли	Скад	Определена Постановлением Правительства Самарской области №800 от 06.11.2019 г. «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области», среднее значение по видам использования
3	Коэффициент инфляции расчетного года	Ки	Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год; коэффициент инфляции в настоящем отчете равен 1,037 (в соответствии с Письмом №29-2844 от 04.05.2021г.)
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) ⁶	Коэффициент инфляции расчетного года (Ки)	Коэффициент вида использования земельного участка (Кв)
1	Земельные участки для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного использования, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, выпаса скота и др.	0,077	2,13	1,037	0,035

Вывод: Величина коэффициента видов разрешенного использования (Кв), используемых для исчисления арендной платы за земельные участки для сельскохозяйственного производства в зависимости от их доходности и их разрешенного использования в Волжском районе Самарской области равна 0,035.

⁶ См. раздел 5

8 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТАХ

1. С учетом комплексного характера выполняемых работ и отсутствия конкретного объекта исследования, не возможно определить для каждого арендуемого участка размер арендной платы, так как не известны его конкретные характеристики, такие как состав по угодьям, состав по почвам, индекс технологичности почв и эквивалентное расстояние, то есть невозможно определить экономические и агроклиматические характеристики каждого из арендуемых участков. В связи с этим, для удобства восприятия будет произведен расчет стоимости **единицы площади (1 га) условного участка сельскохозяйственного назначения на территории муниципального района Волжский Самарской области**. Условный участок по угодьям состоит на 100% из пашни, имеет средний по району балл бонитета почв и прочие характеристики земель сельскохозяйственного использования, используется в отрасли растениеводства для производства традиционных сельскохозяйственных культур, дающих среднегодовую урожайность с учетом среднегодовой структуры посевов в севообороте.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ СПЕЦИАЛИСТОВ, ВЫПОЛНЯВШИХ ОТЧЕТ

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»
№ 000369-1 от 17.10.2017 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого
имущества» № 015014-2 от 05.10.2018 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса»
№ 014139-3 от 27.07.2018 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 “ 13 ” января 20 21 г.

Дата составления выписки “ 13 ” января 20 21 г.

Региональный представитель Ассоциации
СРО «НКСО» на территории (регион),
действующий от имени Ассоциации СРО
«НКСО» на основании Доверенности
№ 011/10-РП от 16.12.2020 г.



Е.М. Становкина

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1110



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 417121

Настоящий диплом выдан
Надежде Ивановой
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Самарской государственной
экономической университете
образовательного учреждения (наименование) аттестационной комиссии профессионального образования

по программе: «Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»
(наименование специальности профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11 марта 2009 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ивановой
(фамилия, имя, отчество)

Надежды Ивановны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



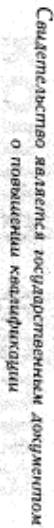
Иванов
председатель государственной
аттестационной комиссии

Иванов
член

Иванов
член

Город

Мин. Генеал. 1206



Рецензационный номер 26 - 9900



Настоящее свидетельство выдано

ИЗДАНО Буданов
издательство Боневские
(ИЗДАТЕЛЬСТВО)

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

повышла(а) своего квалификации в (на) ФДОУ ДОД

«Ученый журнал ученым откуда»
of scientific journal of science from
по науке

В отделе 104 22008
Дневника геометрии

За время обучения студ(а) зачислены и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество штук	Оценка
Обязательные государственные экзамены по выбору	42	
Итоговый экзамен	32	
Формальный экзамен	1	отлично

Прошла(а) стажировку не проходила
наименование предприятия.

БЕЛГОРАДКА (а) *БЕЛГОРАДКА*



Canada

Ponemon, M.D., Miller, M., & ...

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632402071351

Документ о квалификации

Регистрационный номер

094 - ФДО

Города

Самара

Дата выдачи

04 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Рыбакова
Надежда Валериевна**

с 12 марта 2015 года по 04 апреля 2015 года

Повышал(а) свою квалификацию

в ЧОУ ВО «Международный институт рынка»
по программе «**Оценочная деятельность**»
в объёме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачёты и экзамены
по основным дисциплинам программы:

Обязательные дисциплины	72 часа
Дисциплины по выбору	32 часа
Итоговый комплексный экзамен	отлично



Ководитель

Секретарь

[Handwritten signature]

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000369-1

« 17 » октября 20 17 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » октября 20 17 г. № 16

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » октября 20 20 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 06-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 761. Тел.: (495) 726-97-42, www.opcion.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20270В4004823

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ : ОЦЕНЩИК - Рыбакова Надежда Валериевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском 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.

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)

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 2021 г.
---	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2021 г.	по «31» декабря 2021 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:

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:



/ В.В. Садовский/

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи «01» января 2021 г.

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

Источники по обоснованию рентабельности производства продукции растениеводства



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 26 июня 2020 г. № 1684-р

МОСКВА

1. Утвердить национальный доклад о ходе и результатах реализации в 2019 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

4569079

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ДОКЛАД О ХОДЕ И РЕЗУЛЬТАТАХ
РЕАЛИЗАЦИИ В 2019 ГОДУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ
РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И РЕГУЛИРОВАНИЯ
РЫНКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ,
СЫРЬЯ И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ**

Москва, 2020

Наименование показателя, продукции	2018 год	2019 год ⁶	Изме- нение
Продукция растениеводства			
Зерновые и зернобобовые культуры (с учетом риса и кукурузы на зерно)			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	25,6	29,1	+3,5
Зерновые и зернобобовые культуры (без учета риса и кукурузы на зерно)			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	27	29	+2
Кукуруза			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	15,1	29,1	+14
Рис			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	24,1	34,9	+10,8
Подсолнечник			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	33,2	36,1	+3
Сахарная свекла			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	27,6	5,7	-21,9
Картофель			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	22,9	15,6	-7,3
Овощи открытого грунта ⁷			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	12,6	17,5	+4,9
Овощи защищенного грунта			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	5,5	6	+0,5
Соя			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	25,2	20,1	-5,1
Виноград			
Уровень рентабельности от реализации без учета субсидий, %	26,2	32,6	+6,4

⁷ Без учета семенных посевов (семенников) овощных культур.

Медианное значение рентабельности всех культур в 2019 году равно 29% (медиана значений 29,1; 29; 29,1; 34,9; 36,1; 5,7; 15,6; 17,5; 6; 20,1; 32,6)

<https://mcx.gov.ru/upload/iblock/98a/98af7d467b718d07d5f138d4fe96eb6d.pdf>

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

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ



2019

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРОДУКЦИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
В ФАКТИЧЕСКИ ДЕЙСТВОВАВШИХ ЦЕНАХ
(с учетом скрытой продукции; миллионов рублей)**

	Хозяйства всех категорий			в том числе: сельскохозяйственные организации		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Самарская область	93052,6	89051,7	88976,2	40749,7	36736,2	40000,4
Муниципальные районы:						
Алексеевский	2453,4	2189,3	2833,0	485,9	584,7	617,3
Безенчукский	4489,4	4402,1	4544,4	2824,9	2647,7	3088,6
Богатовский	1987,0	1874,1	1759,1	925,6	873,4	847,4
Большеглушицкий	3799,2	3154,0	3858,3	2060,7	1601,0	2186,5
Большечерниговский	4506,4	3881,7	4001,8	2543,8	1947,6	2113,1
Борский	2419,7	2264,3	2158,0	820,8	744,1	639,3
Волжский	4202,5	4253,4	4155,5	1115,8	892,8	1149,2
Елховский	1327,5	1180,2	1354,3	529,0	451,3	643,6
Исаклинский	2014,9	1936,6	1866,8	903,2	825,8	926,0
Камышлинский	578,4	605,2	671,5	51,5	94,4	168,7
Кинельский	4332,6	4034,6	3643,8	2038,7	1905,1	1814,6
Кинель-Черкасский	7641,5	7889,6	8266,0	5407,8	5547,7	6113,8
Клявлинский	1191,4	1065,5	1060,2	405,3	333,1	352,9
Кошкинский	3925,9	3722,9	3793,0	2046,2	1882,1	2019,5
Красноармейский	3617,2	2834,1	3402,6	1804,6	1293,2	1761,1
Красноярский	3871,1	3946,3	3403,2	1285,1	1110,6	1255,4
Нефтегорский	2201,4	2073,5	1940,5	502,6	567,8	562,9
Пестравский	2956,7	2558,9	2619,1	1671,8	1454,9	1499,7
Похвистневский	3986,1	3963,4	3973,7	1643,9	1412,6	1536,8
Приволжский	3410,9	3428,8	3820,9	900,9	733,7	1009,3
Сергиевский	2979,6	2781,1	2834,0	1573,7	1379,6	1467,7
Ставропольский	8269,3	8071,1	7237,3	4218,5	3798,5	3387,1
Сызранский	2458,0	2478,9	2371,4	1141,5	1047,0	1062,1
Хворостянский	3689,4	3303,3	3088,7	1651,0	1515,7	1497,9
Челно-Вершинский	2276,9	2114,9	2206,3	838,1	772,1	902,4
Шенталинский	1930,0	1694,9	1661,2	594,1	467,5	516,3
Шигонский	1706,7	1778,0	1634,0	609,9	691,0	702,3
Городские округа:						
Самара	1406,1	1626,2	1456,6	133,4	135,0	135,0
Жигулевск	400,1	466,1	430,9	-	-	-
Кинель	673,4	748,0	766,6	-	-	-
Новокуйбышевск	412,6	476,5	473,0	-	-	-
Октябрьск	141,5	161,1	93,2	-	-	-
Отрадный	371,2	443,2	243,2	-	-	-
Похвистнево	242,0	271,8	246,8	-	-	-
Сызрань	535,9	628,1	472,3	-	-	-
Тольятти	326,6	385,7	282,0	21,6	26,1	24,2
Чапаевск	320,0	364,4	353,0	-	-	-

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	1950,1	1997,2	2009,3	2046,9	2042,7	2096,7
Муниципальные районы:						
Алексеевский	74,3	83,1	88,1	95,9	99,5	106,8
Безенчукский	70,5	67,7	70,7	71,3	71,5	73,6
Богатовский	42,0	43,3	38,6	40,8	41,8	42,1
Большеглушицкий	142,0	142,2	143,6	143,3	143,9	150,5
Большечерниговский	150,8	150,6	148,4	149,1	151,1	150,3
Борский	66,7	66,7	65,5	64,0	64,9	63,4
Волжский	54,2	61,3	60,7	56,2	57,7	62,9
Елховский	42,3	47,9	48,4	48,4	47,8	47,7
Исаклинский	59,6	54,1	54,2	57,2	56,9	58,2
Камышлинский	19,0	15,4	14,6	15,0	18,0	21,2
Кинельский	68,1	70,8	74,7	76,1	76,3	76,6
Кинель-Черкасский	120,9	123,8	119,8	122,6	117,4	120,3
Клявлинский	37,3	36,2	39,8	40,2	41,2	41,5
Кошкинский	80,0	80,5	80,8	80,1	79,0	79,1
Красноармейский	102,3	100,0	98,1	103,3	97,2	102,8
Красноярский	74,8	74,1	68,4	70,6	72,0	71,6
Нефтегорский	81,4	82,0	84,2	81,9	79,3	76,3
Пестравский	88,8	97,0	95,6	100,0	103,6	109,1
Похвистневский	78,4	82,0	79,6	79,1	79,5	80,7
Приволжский	60,9	58,0	59,3	62,7	64,3	65,8
Сергиевский	60,3	80,3	82,8	84,2	75,2	79,8
Ставропольский	94,7	100,8	104,5	105,9	106,3	111,8
Сызранский	42,0	40,7	40,8	43,2	43,9	45,1
Хворостянский	102,1	100,1	103,5	103,3	103,4	101,0
Челно-Вершинский	47,7	50,2	52,1	55,5	55,7	55,9
Шенталинский	44,6	44,4	44,9	45,5	41,0	44,1
Шигонский	41,0	40,9	44,7	48,7	51,8	55,8
Городские округа:						
Самара	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Жигулевск	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Кинель	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,5
Новокуйбышевск	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Отрадный	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1
Похвистнево	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Сызрань	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
Тольятти	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	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,
ВКЛЮЧАЯ КУКУРУЗУ НА ЗЕРНО

(в хозяйствах всех категорий; тысяч гектаров)

	Зерновые культуры - всего					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	1042,0	1103,7	1101,7	1129,9	1113,2	1120,8
Муниципальные районы:						
Алексеевский	29,8	37,4	38,1	41,9	47,5	45,2
Безенчукский	39,4	37,2	38,5	38,8	39,2	31,6
Богатовский	21,9	23,4	22,2	24,7	26,5	25,8
Большеглушицкий	74,4	81,4	76,5	80,9	80,2	77,4
Большечерниговский	77,5	79,8	79,7	79,7	76,3	74,5
Борский	33,9	35,1	33,5	35,7	32,3	32,3
Волжский	25,2	30,0	32,0	28,4	28,3	28,8
Елховский	27,8	31,9	33,0	30,2	28,7	26,4
Исаклинский	27,4	25,5	26,5	27,1	25,9	25,6
Камышлинский	6,9	8,4	8,6	8,6	9,2	12,3
Кинельский	34,8	34,4	35,9	35,7	36,0	39,1
Кинель-Черкасский	63,4	68,4	69,8	71,5	67,6	68,7
Клявлинский	25,8	23,9	24,7	25,8	25,4	24,4
Кошкинский	49,5	49,9	49,5	48,6	49,2	49,5
Красноармейский	62,5	59,2	53,4	56,5	53,4	57,6
Красноярский	34,3	34,1	32,3	34,4	33,1	34,5
Нефтегорский	43,0	50,9	48,0	49,6	45,6	44,2
Пестравский	52,9	57,1	53,0	58,0	61,2	65,3
Похвистневский	39,9	44,9	44,7	44,8	43,1	43,0
Приволжский	32,2	33,8	36,4	36,9	37,8	37,1
Сергиевский	32,4	39,3	40,5	41,0	38,7	40,6
Ставропольский	54,1	58,4	58,2	60,3	61,2	59,9
Сызранский	23,7	21,5	22,1	23,5	25,2	26,3
Хворостянский	58,5	60,4	61,4	62,2	60,7	62,6
Челно-Вершинский	23,9	24,7	26,4	26,5	28,2	30,3
Шенталинский	25,2	30,0	31,0	31,3	23,7	27,0
Шигонский	21,8	22,6	26,0	27,3	29,1	30,9

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

	Технические культуры - всего					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	618,7	597,4	639,8	643,9	645,5	683,8
Муниципальные районы:						
Алексеевский	32,5	29,6	34,9	30,8	28,4	40,4
Безенчукский	19,9	19,8	20,7	21,2	18,8	30,0
Богатовский	11,6	10,9	9,2	8,6	9,0	10,3
Большеглушицкий	53,7	47,7	57,0	48,6	48,9	57,2
Большечерниговский	59,8	55,0	58,7	53,6	57,1	54,2
Борский	23,0	23,3	24,3	22,0	25,9	26,6
Волжский	19,4	21,7	19,1	17,2	19,3	23,3
Елховский	12,9	14,0	13,1	16,5	16,9	17,8
Исаклинский	12,1	9,0	7,3	11,7	11,1	13,5
Камышлинский	7,4	2,3	1,7	3,1	5,8	5,8
Кинельский	22,9	21,6	26,3	26,3	24,7	24,0
Кинель-Черкасский	43,0	40,9	38,2	41,2	40,8	42,4
Клявлинский	7,3	7,5	11,1	10,1	11,7	11,8
Кошкинский	17,3	17,2	18,1	20,0	19,1	19,6
Красноармейский	34,2	35,5	41,8	42,3	40,0	40,9
Красноярский	22,0	21,0	23,3	24,0	25,9	21,5
Нефтегорский	26,8	22,5	29,4	26,8	26,9	24,5
Пестравский	33,2	37,0	39,8	39,3	40,0	41,5
Похвистневский	19,3	16,9	15,2	17,1	19,5	20,5
Приволжский	21,5	18,1	17,9	20,7	21,5	23,4
Сергиевский	25,6	38,7	39,6	39,3	32,9	32,2
Ставропольский	16,8	20,1	22,4	23,7	25,1	28,7
Сызранский	12,5	13,7	13,4	14,2	13,8	15,2
Хворостянский	35,2	32,6	34,8	33,6	30,5	27,8
Челно-Вершинский	10,6	9,1	9,7	16,2	12,5	10,5
Шенталинский	8,2	4,0	4,4	6,2	8,3	7,3
Шигонский	10,2	7,7	8,4	9,5	10,9	12,9

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСЕВНЫЕ ПЛОЩАДИ КАРТОФЕЛЯ
(тысяч гектаров)

	Хозяйства всех категорий					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	23,8	23,0	22,2	20,0	17,2	16,9
Муниципальные районы:						
Алексеевский	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Безенчукский	3,1	3,0	3,0	2,8	1,6	1,7
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	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Волжский	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8	0,8
Елховский	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Исаклинский	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Камышлинский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Кинельский	1,0	1,0	0,9	0,8	0,8	0,7
Кинель-Черкасский	1,1	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8
Клявлинский	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Кошкинский	1,2	1,1	1,0	0,9	0,9	0,8
Красноармейский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Красноярский	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8
Нефтегорский	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
Пестравский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Похвистневский	1,5	1,5	1,4	1,3	1,1	1,1
Приволжский	1,2	1,5	1,5	1,4	1,2	1,2
Сергиевский	0,8	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6
Ставропольский	4,0	3,8	3,8	3,3	2,8	2,9
Сызранский	0,9	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Хворостянский	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Челно-Вершинский	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Шенталинский	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
Шигонский	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Городские округа:						
Самара	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Жигулевск	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Кинель	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Новокуйбышевск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Октябрьск	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отрадный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Похвистнево	0,3	0,3	0,3	0,3	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					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	11,8	11,5	11,8	11,1	11,7	11,4
Муниципальные районы:						
Алексеевский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Безенчукский	0,9	0,9	1,1	1,1	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	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Волжский	1,2	1,3	1,2	1,1	1,2	1,0
Елховский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Исаклинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Камышлинский	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кинельский	0,8	0,8	0,7	0,7	0,6	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	0,2	0,2	0,1
Красноярский	0,9	0,8	0,8	0,7	0,7	0,5
Нефтегорский	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Пестравский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Похвистневский	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Приволжский	0,8	0,8	0,9	1,0	1,0	1,2
Сергиевский	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Ставропольский	1,6	1,8	1,9	1,7	1,5	1,6
Сызранский	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3
Хворостянский	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3
Челно-Вершинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Шенталинский	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Шигонский	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Городские округа:						
Самара	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Жигулевск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Кинель	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Новокуйбышевск	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Октябрьск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Отрадный	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Похвистнево	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сызрань	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2
Тольятти	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Чапаевск	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	253,0	261,0	233,1	241,3	254,3	263,1
Муниципальные районы:						
Алексеевский	11,7	15,8	14,8	22,9	23,2	20,9
Безенчукский	7,2	6,8	7,4	7,3	10,2	8,7
Богатовский	8,1	8,5	6,7	7,1	5,9	5,7
Большеглушицкий	13,6	12,8	9,9	13,6	14,5	15,7
Большечерниговский	13,4	15,7	10,0	15,7	17,7	21,5
Борский	9,1	7,7	7,1	5,7	6,2	4,0
Волжский	7,2	7,3	7,4	8,6	8,1	8,9
Елховский	1,2	1,6	1,9	1,5	1,9	3,4
Исаклинский	19,5	19,0	19,8	17,8	19,3	18,6
Камышлинский	4,4	4,4	4,1	3,1	2,8	2,8
Кинельский	8,4	13,0	10,9	12,5	14,1	12,3
Кинель-Черкасский	13,1	13,1	10,4	8,6	7,8	7,9
Клявлинский	3,6	4,2	3,6	3,8	3,8	4,8
Кошкинский	12,0	12,2	12,0	10,5	9,7	9,1
Красноармейский	5,2	5,0	2,6	4,2	3,5	4,0
Красноярский	16,4	17,1	10,9	10,5	11,2	14,2
Нефтегорский	10,9	7,9	6,1	4,9	6,3	7,1
Пестравский	2,6	2,8	2,7	2,6	2,3	2,2
Похвистневский	17,1	18,2	17,7	15,4	15,4	15,5
Приволжский	5,1	3,7	2,5	2,7	2,7	2,8
Сергиевский	1,4	1,5	1,9	3,1	2,8	6,4
Ставропольский	18,2	16,6	18,2	16,9	15,7	18,7
Сызранский	4,5	4,2	4,0	4,4	3,8	2,6
Хворостянский	8,0	6,8	6,9	7,1	11,6	10,0
Челно-Вершинский	12,4	15,6	15,1	12,0	14,2	14,5
Шенталинский	10,6	9,7	9,0	7,6	8,5	9,4
Шигонский	8,1	9,7	9,5	11,2	11,1	11,3
Городские округа:						
Кинель	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
Новокуйбышевск	0,0	0,0	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)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	17,3	19,5	15,0	19,2	26,0	17,5
Муниципальные районы:						
Алексеевский	12,5	14,4	12,2	14,2	21,0	11,4
Безенчукский	16,9	22,5	17,0	21,3	31,0	19,1
Богатовский	19,0	18,9	15,9	20,7	25,3	16,7
Большеглушицкий	16,3	19,0	11,7	18,6	21,5	15,6
Большечерниговский	15,8	16,8	10,7	16,9	21,1	11,6
Борский	13,5	18,1	13,4	16,7	23,2	14,6
Волжский	17,1	19,0	13,5	19,1	29,0	23,5
Елховский	18,7	19,1	16,1	18,2	22,9	18,2
Иса克林ский	14,8	17,5	14,7	17,1	18,7	13,4
Камышлинский	16,1	16,5	14,8	16,5	20,1	14,7
Кинельский	16,5	22,5	15,9	20,4	26,8	20,6
Кинель-Черкасский	17,8	18,8	17,6	16,3	24,7	15,1
Клявлинский	18,0	15,0	14,3	16,3	22,3	18,0
Кошкинский	24,9	23,3	17,5	24,5	30,8	24,6
Красноармейский	16,5	18,3	10,1	19,5	28,7	17,7
Красноярский	17,5	21,3	16,5	18,8	21,7	18,3
Нефтегорский	16,2	17,6	12,2	16,4	23,2	14,3
Пестравский	14,2	18,6	9,4	20,3	28,1	15,3
Похвистневский	17,4	20,2	20,2	18,7	23,4	16,6
Приволжский	16,4	20,4	19,0	23,1	27,1	22,3
Сергиевский	16,6	18,8	16,5	21,5	29,9	19,2
Ставропольский	21,8	26,0	21,0	26,0	35,9	24,3
Сызранский	18,9	25,1	15,9	22,3	30,9	20,1
Хворостянский	15,6	18,5	11,4	18,0	29,9	16,1
Челно-Вершинский	20,2	18,7	15,8	21,0	27,3	22,5
Шенталинский	20,7	19,4	13,2	17,0	22,3	17,1
Шигонский	18,9	20,8	17,5	19,2	26,2	15,4

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ СЕМЯН ПОДСОЛНЕЧНИКА

(в весе после доработки)

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	14,1	11,2	11,1	12,9	12,4	15,7
Муниципальные районы:						
Алексеевский	11,3	7,0	8,4	10,1	11,1	12,2
Безенчукский	15,0	12,9	11,1	16,6	14,6	18,6
Богатовский	13,1	12,7	10,6	14,1	12,5	15,1
Большеглушицкий	13,8	10,3	11,1	12,7	11,1	18,2
Большечерниговский	11,7	10,4	10,7	12,0	10,6	14,7
Борский	10,7	8,4	8,2	10,4	10,0	12,4
Волжский	14,1	10,8	10,3	19,5	14,1	16,1
Елховский	15,7	9,8	12,0	9,7	9,6	14,2
Исаклинский	11,3	10,3	10,7	8,8	11,7	14,1
Камышлинский	6,2	8,0	11,6	7,4	10,0	12,3
Кинельский	15,5	11,6	10,6	12,8	14,0	15,2
Кинель-Черкасский	15,9	14,0	13,9	12,0	11,7	13,6
Клявлинский	11,2	8,2	10,0	13,7	11,1	9,8
Кошкинский	19,1	18,1	20,6	17,9	17,7	20,5
Красноармейский	16,4	13,2	9,7	16,8	12,9	19,0
Красноярский	13,9	10,5	12,4	11,6	14,3	12,7
Нефтегорский	15,1	9,3	9,0	10,9	9,5	13,4
Пестравский	14,4	10,6	8,5	14,2	13,0	16,0
Похвистневский	14,5	14,1	13,5	13,3	12,0	16,8
Приволжский	10,3	8,4	6,9	13,7	14,4	18,5
Сергиевский	18,3	9,9	16,0	11,2	14,2	16,4
Ставропольский	19,4	13,8	13,7	14,9	14,8	16,8
Сызранский	14,4	10,8	8,9	12,1	11,9	12,3
Хворостянский	11,6	11,2	9,3	13,3	12,7	18,0
Челно-Вершинский	20,6	23,3	17,3	13,7	13,9	20,0
Шенталинский	16,3	8,5	9,4	9,3	12,9	11,7
Шигонский	12,5	10,4	13,4	11,8	12,1	13,2

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ КАРТОФЕЛЯ

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	171,2	174,8	171,7	172,1	175,9	162,3
Муниципальные районы:						
Алексеевский	130,5	133,2	129,7	131,3	134,3	108,5
Безенчукский	259,2	283,1	277,6	255,2	309,3	314,1
Богатовский	130,3	133,2	130,3	132,9	134,3	108,5
Большеглушицкий	130,3	132,6	130,2	133,9	136,4	118,1
Большечерниговский	130,3	133,2	126,6	156,2	98,5	81,5
Борский	130,3	133,2	130,1	133,2	134,3	108,5
Волжский	138,0	144,9	140,8	143,1	144,0	123,1
Елховский	130,3	133,2	129,7	133,4	134,3	107,5
Исаклинский	130,3	133,2	130,0	132,9	134,3	108,5
Камышлинский	130,3	131,9	125,8	133,0	134,3	108,5
Кинельский	130,5	133,1	129,1	131,9	134,3	108,5
Кинель-Черкасский	130,2	134,0	130,9	133,0	134,7	108,5
Клявлинский	130,3	133,2	130,1	133,3	134,3	108,5
Кошкинский	130,3	133,2	130,0	133,0	134,3	108,5
Красноармейский	133,0	134,5	128,6	130,2	134,3	108,5
Красноярский	130,3	133,2	129,9	133,0	134,3	108,5
Нефтегорский	130,3	133,0	130,0	132,5	131,5	108,5
Пестравский	130,3	133,2	130,3	133,2	134,3	108,5
Похвистневский	153,4	154,7	145,6	147,3	137,4	116,5
Приволжский	236,1	254,5	253,9	263,2	290,7	303,2
Сергиевский	130,2	133,1	130,0	132,0	134,3	108,5
Ставропольский	219,5	201,5	197,6	210,0	210,3	203,5
Сызранский	179,3	173,3	150,0	171,0	175,5	158,9
Хворостянский	132,3	130,3	129,7	133,0	134,3	108,5
Челно-Вершинский	130,8	131,2	125,5	127,2	129,1	105,0
Шенталинский	130,1	133,2	130,0	133,0	134,3	118,9
Шигонский	135,9	143,9	139,0	144,8	146,7	122,1
Самара	130,3	133,2	129,8	133,1	134,3	108,5
Жигулевск	130,3	133,2	129,8	132,7	134,3	108,5
Кинель	130,3	133,2	130,1	133,0	134,3	108,5
Новокуйбышевск	129,6	133,2	129,1	131,7	134,3	108,5
Октябрьск	130,3	133,2	131,7	130,3	134,3	108,5
Отрадный	130,3	133,2	130,1	131,9	134,3	108,5
Похвистнево	130,3	133,2	130,0	133,2	134,3	108,5
Сызрань	130,3	133,2	130,0	133,0	134,3	108,5
Тольятти	130,3	133,2	129,7	131,6	134,3	108,5
Чапаевск	130,3	133,2	130,5	133,3	134,3	108,5

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ ОВОЩЕЙ

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	243,5	261,5	257,0	279,3	249,0	281,0
Муниципальные районы:						
Алексеевский	217,6	231,7	224,6	365,6	230,6	250,1
Безенчукский	319,1	359,5	392,8	527,9	334,8	402,0
Богатовский	217,0	232,0	223,9	233,9	217,1	243,2
Большеглушицкий	204,3	223,9	213,9	215,6	211,5	233,3
Большечерниговский	217,0	232,0	223,9	228,0	220,3	256,3
Борский	221,4	235,0	227,1	235,5	219,1	243,0
Волжский	202,3	212,4	208,4	207,9	173,9	228,5
Елховский	217,0	232,0	223,9	233,9	216,3	254,8
Исаклинский	217,0	232,0	224,0	233,9	222,4	247,5
Камышлинский	238,0	245,6	237,9	240,9	229,3	269,1
Кинельский	219,8	246,6	212,5	216,3	180,0	210,8
Кинель-Черкасский	327,4	314,2	296,7	280,9	286,0	307,0
Клявлинский	225,0	235,2	227,0	233,4	216,7	250,9
Кошкинский	217,0	232,0	223,9	233,9	217,8	244,0
Красноармейский	220,0	233,2	225,1	233,7	219,7	244,6
Красноярский	221,0	236,3	229,3	229,7	220,9	244,9
Нефтегорский	217,0	232,0	223,9	233,9	219,7	245,5
Пестравский	217,0	232,0	224,0	233,9	216,3	252,5
Похвистневский	232,4	242,9	235,5	241,3	226,9	246,8
Приволжский	217,0	198,7	190,7	243,8	298,1	296,4
Сергиевский	227,3	237,8	229,4	234,8	222,0	245,4
Ставропольский	295,0	331,1	310,9	338,1	282,9	286,3
Сызранский	278,8	278,1	258,3	295,0	268,3	298,0
Хворостянский	222,8	234,3	341,5	209,2	200,1	281,9
Челно-Вершинский	222,3	234,1	225,9	233,6	218,2	249,2
Шенталинский	217,0	232,0	223,9	233,9	219,4	254,5
Шигонский	241,3	257,1	246,9	262,4	235,6	257,0
Городские округа:						
Самара	224,5	239,1	232,7	239,2	222,7	244,1
Жигулевск	232,2	245,3	239,3	243,4	229,8	249,1
Кинель	217,0	232,0	224,0	233,9	216,9	240,3
Новокуйбышевск	217,7	235,0	228,9	236,4	219,1	242,5
Октябрьск	217,0	232,0	223,9	233,9	219,1	268,0
Отрадный	235,4	238,5	232,6	239,1	221,1	252,3
Похвистнево	252,9	260,7	255,8	255,7	245,4	271,8
Сызрань	222,0	239,6	231,7	238,9	224,5	250,9
Тольятти	246,4	250,4	246,1	244,7	230,2	254,5
Чапаевск	220,3	247,5	241,8	244,9	232,0	251,3

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ГОРОДСКИЕ ОКРУГА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

УРОЖАЙНОСТЬ СЕНА ОДНОЛЕТНИХ ТРАВ

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Самарская область	15,4	13,2	13,7	15,8	14,7	16,5
Муниципальные районы:						
Алексеевский	11,7	9,2	13,8	12,7	8,6	8,0
Безенчукский	19,5	16,1	14,1	25,2	19,2	17,7
Богатовский	9,7	11,2	9,7	11,4	27,1	11,2
Большеглушицкий	11,8	12,1	12,5	15,7	12,8	13,2
Большечерниговский	21,2	14,5	17,0	15,0	8,1	11,0
Борский	16,8	7,3	8,7	13,4	15,7	18,3
Волжский	6,0	22,8	7,3	10,9	10,9	10,0
Елховский	15	19,5	19,3	15,8	9,6	15,5
Исаклинский	9,5	11,3	7,4	8,3	9,9	6,1
Камышлинский	20,7	16,1	22,5	23,8	17,2	15,5
Кинельский	13,3	15,9	16,7	16,2	11,7	20,2
Кинель-Черкасский	15,2	7,7	33,3	13,4	31,8	18,4
Клявлинский	7,5	5,3	11,3	25,5	56,2	6,9
Кошкинский	30,0	24,3	18,4	18,9	36,2	25,3
Красноармейский	15,7	8,7	10,8	26,4	21,0	11,0
Красноярский	14,1	14,0	21,3	9,7	12,7	19,3
Нефтегорский	18,9	14,3	15,2	10,2	14,8	13,9
Пестравский	20,7	21,1	14,4	56,9	32,1	28,8
Похвистневский	14,6	13,4	16,4	14,3	20,2	12,7
Приволжский	7,9	10,4	13,0	16,2	27,6	10,3
Сергиевский	15,1	20,2	20,6	18,2	26,7	20,6
Ставропольский	36,0	15,6	10,7	19,1	22,3	12,4
Сызранский	15,0	3,4	14,0	15,0	30,6	10,6
Хворостянский	18,9	6,3	11,1	14,7	15,7	21,4
Челно-Вершинский	20,9	30,3	13,1	17,1	24,8	38,8
Шенталинский	8,7	12,8	10,5	19,6	11,5	16,2
Шигонский	14,5	12,2	15,0	20,2	49,7	86,1
Городские округа:						
Похвистнево	15,0	14,0	14,0	16,0	-	-

Источник информации о ценах реализации сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями в 2020 году

2017 г. Методика расчета

ДАНЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных

Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетяните сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Единица измерения	Классификатор объект...	Классификатор продук...	Классификатор единиц ...	2020	
				I квартал	II кварта
рубль	Российская Федерация	Семена подсолнечника	Тонна,"метрическая тонна (...)	17 808.12	
		Зерновые и зернобобовые ...	Тонна,"метрическая тонна (...)	10 498.56	
		Овощи	Тонна,"метрическая тонна (...)	61 266.62	
		Кукуруза на корм	Тонна,"метрическая тонна (...)	9 890.5	
		Картофель	Тонна,"метрическая тонна (...)	13 277.15	

Информация о сайте Горячая линия Электронная почта

Нормативные документы 8 (800) 301-86-47 emiss@digital.gov.ru

2017 г. Методика расчета

ДАННЫЕ ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Инструменты Скачать Построить график Настройки

Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Единица измерения	Классификатор объект...	Классификатор продук...	Классификатор единиц ...		
				II квартал	III квартал
рубль	Российская Федерация	Семена подсолнечника	Тонна,*метрическая тонна (...)	20 787.84	
		Зерновые и зернобобовые ...	Тонна,*метрическая тонна (...)	12 014.84	
		Овощи	Тонна,*метрическая тонна (...)	66 748.22	
		Кукуруза на корм	Тонна,*метрическая тонна (...)	9 709.68	
		Картофель	Тонна,*метрическая тонна (...)	14 999.72	

Информация о сайте Горячая линия Электронная почта

Нормативные документы 8 (800) 301-86-47 emiss@digital.gov.ru

6 - Входящие...
ОСНОВНЫЕ ПРИ
№308 от 06.08.20
Административн...
Яндекс.Карты
Публичная када...
Справочная инф...
Публичная када...
Предоставление...
Сумма Пропи...
ЕМИСС
Страховщики и...
НСА: страховые...

https://fedstat.ru/indicator/57698

2017 г.
Методика расчета

ДАННЫЕ
ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ
ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Инструменты
Скачать
Построить график
Настройки
Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Единица измерения	Классификатор объект...	Классификатор продук...	Классификатор единиц ...		III квартал	IV к
рубль	Российская Федерация	Семена подсолнечника	Тонна,*метрическая тонна (...)	.84	23 218.64	
		Зерновые и зернобобовые ...	Тонна,*метрическая тонна (...)	.84	11 391.51	
		Овощи	Тонна,*метрическая тонна (...)	.22	45 754.53	
		Кукуруза на корм	Тонна,*метрическая тонна (...)	.68	8 937.84	
		Картофель	Тонна,*метрическая тонна (...)	.72	17 076.93	

Информация о сайте
Горячая линия
Электронная почта

Нормативные документы
8 (800) 301-86-47
emiss@digital.gov.ru

6 - Входящие...
ОСНОВНЫЕ ПРИ
№308 от 06.08.20
Административ...
Яндекс.Карты
Публичная када...
Справочная ин...
Публичная када...
Предоставлен...
Сумма Пропи...
ЕМИСС
Страховщики и...
НСА: страхова...

https://fedstat.ru/indicator/57698

2017 г.
Методика расчета

ДАННЫЕ
ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ
ОПУБЛИКОВАН: в открытых данных.

Инструменты
Скачать
Построить график
Настройки
Отменить настройку

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Единица измерения	Классификатор объект...	Классификатор продук...	Классификатор единиц ...	III квартал	IV квартал
рубль	Российская Федерация	Семена подсолнечника	Тонна,*метрическая тонна (...)	23 218.64	31 165.75
		Зерновые и зернобобовые ...	Тонна,*метрическая тонна (...)	11 391.51	13 030.35
		Овощи	Тонна,*метрическая тонна (...)	45 754.53	46 515.31
		Кукуруза на корм	Тонна,*метрическая тонна (...)	8 937.84	11 613.76
		Картофель	Тонна,*метрическая тонна (...)	17 076.93	14 639.72

Информация о сайте
Горячая линия
Электронная почта
Нормативные документы
8 (800) 301-86-47
emiss@digital.gov.ru

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

Источник информации о доходности государственных облигаций

www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=30.04.2021&UniDbQuery.To=18.05.2021

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ: Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

30.04.2021 - 18.05.2021

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
18.05.2021	5,23	5,37	5,49	5,60	5,96	6,26	6,71	7,00	7,25	7,45	7,54	7,64
17.05.2021	5,24	5,36	5,47	5,58	5,95	6,26	6,72	7,01	7,25	7,44	7,53	7,63
14.05.2021	5,21	5,33	5,44	5,55	5,92	6,24	6,70	7,00	7,25	7,44	7,54	7,64
13.05.2021	5,23	5,35	5,46	5,57	5,95	6,27	6,74	7,04	7,30	7,48	7,57	7,67
12.05.2021	5,26	5,36	5,46	5,56	5,92	6,23	6,69	7,00	7,27	7,48	7,57	7,68
11.05.2021	5,15	5,28	5,40	5,51	5,90	6,21	6,66	6,95	7,21	7,40	7,48	7,58
10.05.2021	5,02	5,17	5,31	5,44	5,87	6,18	6,62	6,90	7,14	7,33	7,41	7,49
07.05.2021	5,09	5,23	5,35	5,47	5,88	6,19	6,61	6,89	7,15	7,35	7,44	7,54
06.05.2021	5,07	5,21	5,34	5,47	5,88	6,19	6,62	6,90	7,16	7,36	7,45	7,54
05.05.2021	5,02	5,17	5,31	5,44	5,86	6,18	6,64	6,92	7,17	7,36	7,44	7,53
04.05.2021	5,04	5,17	5,30	5,42	5,83	6,17	6,64	6,92	7,17	7,35	7,44	7,52
30.04.2021	5,01	5,15	5,28	5,41	5,83	6,18	6,67	6,97	7,21	7,39	7,48	7,56

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

Источник информации о ставках страхования

Входящие...Яндекстариф по...Прило...XРынок агро...Система агро...Риски, поте...Анализ стр...В 2021 году...Рынок агро...Приказ Мин...a552252d67...НСА: стра...Страховщ...Страховщ...Значения к...+...x

https://sudact.ru/law/prikaz-minselkhoza-rossii-ot-30102018-n-483/plan-selskokhoziaistvennogo-strakhovaniia-na-2019/prilo...Поиск

Часто посещаемыеНачальная страницаДругие закладки

Судебные и нормативные акты РФ

Верховный судАрбитражные судыСуды общей юрисдикцииМировые судыЗаконодательствоОтветы на вопросы

Войти в личный кабинетСудАкт в соцсетях

Приказ Минсельхоза России от 30.10.2018 N 483 Об утверждении Плана сельскохозяйственного страхования на 2019 год (Зарегистрировано в Минюсте России 26.11.2018 N 52778) > План сельскохозяйственного страхования на 2019 год > Приложение N 3. Предельные размеры ставок для расчета размера субсидий при сельскохозяйственном страховании урожая сельскохозяйственной культуры, посадок многолетних насаждений, дифференцированные относительно субъектов Российской Федерации и объектов сельскохозяйственного страхования с учетом природно-климатических условий выращивания сельскохозяйственных культур, а также участия страхователя в риске

Приложение N 3. Предельные размеры ставок для расчета размера субсидий при сельскохозяйственном страховании урожая сельскохозяйственной культуры, посадок многолетних насаждений, дифференцированные относительно субъектов Российской Федерации и объектов сельскохозяйственного страхования с учетом природно-климатических условий выращивания сельскохозяйственных культур, а также участия страхователя в риске

Приложение N 3
к Плану сельскохозяйственного
страхования на 2019 год

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ
СТАВОК ДЛЯ РАСЧЕТА РАЗМЕРА СУБСИДИЙ
ПРИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ СТРАХОВАНИИ УРОЖАЯ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ КУЛЬТУРЫ, ПОСАДОК МНОГОЛЕТНИХ
НАСАЖДЕНИЙ, ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ ОТНОСИТЕЛЬНО СУБЪЕКТОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
СТРАХОВАНИЯ С УЧЕТОМ ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ
ВЫРАЩИВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР, А ТАКЖЕ
УЧАСТИЯ СТРАХОВАТЕЛЯ В РИСКЕ

Группы сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений	Виды сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений	Предельные размеры ставок <math>\leq 2\%> (в процентах)
		без участия

самаПодсчитать всеС учётом регистраС учётом диалитических знаковТолько слова целиком1-е из 1 совпадения

Найти vПечать частиОтправить на e-mailСохранить весь документ в WordПолучить ссылку на страницуОтглавление

Книга отзывов

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 зеленоукозная 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

Информация по расчету коэффициента инфляции



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛЖСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

МКУ «УПРАВЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ»

443045, г. Самара, ул. Дыбенко 12 В,
тел./факс: 2604715

04.05.2021 № 29-2844
на № 2844 от 30.04.2021

Генеральному директору
ООО «Независимый кадастровый
центр»

Н.В. Рыбаковой

Уважаемая Надежда Валериевна!

Рассмотрев Ваш запрос (от 30.04.2021 г. исх. № 98) от 30.04.2021 г. вх. № 2844 о предоставлении информации, МКУ «Управление муниципального имущества и земельных отношений Администрации муниципального района Волжский Самарской области» (далее – Управление) направляет в Ваш адрес запрашиваемую информацию.

Дополнительно сообщаем, что согласно среднесрочному прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, разработанный Минэкономразвития России, индекс потребительских цен на 2021 год составляет 103,7%.

Таким образом, коэффициент инфляции расчетного года, используемый для расчета арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством равен 1,037.

Приложение: в электронной форме.

И.о. руководителя Управления

А.Ю. Мамаевский