

Агентство недвижимости «Центр города»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10
Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок
Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам
Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 30.01.2021

ТАМБОВ 2021

Агентство недвижимости «Центр города»

Россия, 392000, Тамбов, ул. Носовская, 4, офис 10

Телефон (8-475-2) 71-11-71, 71-55-36

Все операции с недвижимостью, составление договоров купли-продажи, сопровождение сделок

Бесплатные консультации по любым юридическим вопросам

Составление исковых заявлений, сбор документов, представительство в судах

*Генеральному директору
ООО «Оценка+»*

В. Ю. Сулягину

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № б/н от 30.01.2021 г. ООО «Центр города» провело исследования влияние фактора назначения земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку недвижимости Тамбовской области, а также данных Управления сельского хозяйства Тамбовской области.

В практических целях рекомендуется использовать результаты настоящего исследования, начиная с 01.01.2021 г.

С уважением,
Генеральный директор



Черемисин А. А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ	4
II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	7

ДОГОВОР № Б/Н ОТ 30.01.2021 Г

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № б/н от 30.01.2021г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

Дата, по состоянию на которую произведен анализ:	01.01.2021г
Срок проведения исследования:	С 30.01.2021 г по 30.01.2021 г
Форма отчета:	Полный, на русском языке

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

Исследование в сегменте коммерческой недвижимости	Стоимостные коэффициенты, учитывающий фактора назначения земельного участка сельскохозяйственного назначения
---	--

II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Плюс" ОГРН: 1106829008153 от 29.12.2010 г. Дата государственной регистрации: 29.12.2010 г. Место нахождения: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 Почтовый адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6 ИНН: 6829071090 КПП: 682901001
----------------------	--

Таблица 7. Сведения Исполнителя

Сведения о Исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР ГОРОДА" ОГРН 1086829010036 ИНН 6829050357 КПП 682901001 Юридический адрес 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10 Почтовый адрес: 392036, Тамбовская область, город Тамбов, Носовская улица, 4, 10
------------------------	--

Таблица 8. Сведения об эксперте

Сведения об эксперте	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года
----------------------	--

III. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящее исследование основано на коллективных (анкетировании) оценках риэлторов г. Тамбова и Тамбовской области (г. Мичуринск, г. Котовск, г. Жердевка, г. Рассказово). Анкетирование проводилось в электронном виде и обрабатывалось средствами MS Excel. Общее количество экспертных оценок составило 12.

Процедура оценки включала несколько этапов:

1. *Получение индивидуальных оценок.* В ходе экспертных оценок каждому эксперту предлагалось дать оценку значения ценообразующего фактора с выделением минимального и максимального значения.

Таблица 9. Пример формы экспертной оценки

Тип сделки	среднее	от	до
Отношение удельной цены пастбищ и сенокосов к удельной цене пашни	0,64	0,55	0,73

По результатам индивидуальных экспертных оценок вырабатывалось коллективное мнение.

2. *Получение минимального и максимального значения каждого ценообразующего фактора.* С этой целью находилось среднее значение по минимальным и максимальным оценкам каждого ценообразующего фактора.

$$\bar{x}_{min} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{min.i}}{n}$$

Где: $x_{min.i}$ – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора; n – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

$$\bar{x}_{max} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{max.i}}{n}$$

Где: $x_{min.i}$ – индивидуальная оценка минимального значения ценообразующего фактора; n – количество индивидуальных оценок каждого ценообразующего фактора;

При проведении часто возникает необходимость исключения нетипичных оценок - «статистических выбросов» (или говоря языком статистики, грубых ошибок/погрешностей). Природа таких выбросов может быть различна: от ошибочного значения результирующего признака и/или независимых переменных до нетипичного подбора значений независимых переменных.

Независимо от природы таких ошибок корректность исследования требует исключения их из выборки. В качестве критериев отсева могут использоваться «правило стандартных отклонений», критерии Граббса, Смирнова-Граббса, Титьена-Мура и т.п. В рамках настоящего исследования тест на наличие выбросов проведен на основе критерия Смирнова-Граббса (t). Предварительно выборка ранжируется, рассчитывается среднее значение и стандартное отклонение по выборке. А затем анализируются максимальное и минимальное значение выборки на наличие грубой ошибки с целью чего для них рассчитывается $t_{расч}$.

$$t_{расч} = \frac{|x_i - \bar{x}|}{\sigma}$$

Расчётное значение сравнивают с табличным t_{α} . Если $t_{расч} > t_{\alpha}$ результат x_i считают грубой ошибкой и отбрасывают. По результатам отсева грубых ошибок формируется окончательная выборка.

Указанный алгоритм был применен при формировании и максимального, и минимального значения ценообразующего факторов.

3. Расчет рекомендуемых значений значения каждого ценообразующего фактора.

По результатам коллективных оценок максимального (\bar{x}_{max}) и минимального значения (\bar{x}_{min}) рассчитывалось рекомендуемое значение каждого ценообразующего фактора (\bar{x}).

$$\bar{x} = \frac{\bar{x}_{max} + \bar{x}_{min}}{2}$$

Результаты коллективных оценок приведены в форме следующих таблиц.

Таблица 10. Пример результатов коллективных оценок

Тип сделки	среднее	от	до
Отношение удельной цены пастбищ и сенокосов к удельной цене пашни	0,64	0,55	0,73

Следует также отметить, что в отдельных случаях может быть целесообразным применения не рекомендуемого значения ценообразующего фактора (по сути, среднего), а максимального или минимального. Выбор значения из диапазона является прерогативой пользователя сборника и требует детального обоснования.

ДОГОВОР № Б/Н ОТ 30.01.2017

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЕ

В рамках настоящего анализа были проанализированы разное назначение земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- сельхозугодия (пашни);
- сельхозугодия (пастбища и сенокосы);
- сельхозугодия (залежь, болота, участки непригодные для с/х угодия);
- сельхозугодия (многолетние насаждения);
- земли сельскохозяйственного назначения (под зданиями и сооружениями производственно-складского назначения);
- земли сельскохозяйственного назначения (под линейными объектами (линиями связи, дорогами, нефте- и газопроводами и т.д.).

В ходе проведенного анализа предложений и сделок (удельных цен, руб/га) нами были рассчитаны стоимостные коэффициенты, учитывающие влияние данных площадей. Результаты анализа сведены в стоимостные коэффициенты.

Ниже предлагает значение указанных коэффициентов.

Таблица 11. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих назначение земельных участков сельскохозяйственного назначения

Тип сделки	среднее	от	до
Отношение удельной цены пастбищ и сенокосов к удельной цене пашни	0,64	0,55	0,73
Отношение удельной цены залежи, болот, участков непригодных для с/х угодия к удельной цене пашни	0,39	0,06	0,92
Отношение удельной цены участков под многолетними насаждениями к удельной цене пашни*	1,68	1,15	2,2
Отношение удельной цены земель сельскохозяйственного назначения (под зданиями и сооружениями производственно-складского назначения) к удельной цене земель сельскохозяйственного назначения (пашни)	1,73	1,5	1,95
Отношение удельной цены земель сельскохозяйственного назначения (под линейными объектами (линиями связи, дорогами, нефте- и газопроводами и т.д.) к удельной цене земель сельскохозяйственного назначения (пашни)	1,23	1,05	1,4

*Оценка диапазона стоимостных коэффициентов в отношении залежи представляет собой наиболее сложную процедуру в виду разнородного характера залежи, а также иных типов земель, непригодных для ведения сельского хозяйства.

Так, по данным Управления сельского хозяйства Тамбовской области (Методика примерного расчета затрат на освоение залежных земель в Тамбовской области)¹ залежь может быть представлена следующими типами:

- Древесное покрытие;
- Кустарниковое покрытие;
- Травянистая растительность.

По данным Управления сельского хозяйства Тамбовской области рекультивация залежи (древесное покрытия) в цена 2013 года составляет 32802,35 руб./га; рекультивация залежи (кустарниковое покрытия) в цена 2013 года составляет 28919,07 руб./га; рекультивация залежи (травянистая растительность) в цена 2013 года составляет 2844,0 руб./га.

¹ Методика примерного расчета затрат на освоение залежных земель в Тамбовской области//

<http://tambovapk.tmweb.ru/wp-content/uploads/2020/01/%D0%9E%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C.xlsx>

Технологическая карта раскорчевки залежных земель с древесным покрытием

N п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Объем работ	Состав агрегата		Расход топлива				Оплата труда		Всего затрат		
				трактор	с/х машина	на 1 га, кг	на 1 га, руб.	всего, ц	стоимость, всего, руб.	руб./га	всего, руб.	руб./га	всего, руб.	
1	Корчевка деревьев в грунте естественного залегания диаметр до 32 см	га	10	Т-170	Корчеватель	150	4050	15	40500	1115,93	11159,3	5165,93	5165,93	
2	Обырка земли с выкорчеванных пней	га	10	МТЗ-82		33	891	3,3	8910	839,15	8391,5	1730,15	17301,5	
3	Разработка грунта с перемещением до 50 м, подготовка площадок для выкорчеванных деревьев.	м ³	2124,7	ДТ-75	Бульдозер навеска	0,3	8,1	6,3741	17210,07	0,39	828,633	8,49	18038,703	
4	Гребева древесины на расстоянии 350 м и диаметр до 32 см	га	10	МТЗ-82		55	1485	5,5	14850	839,15	8391,5	2324,15	23241,5	
5	Корчевка пней (корней) корневой бороной	га	10	Т-170	Корчеватель	21	567	2,1	5670	446,4	4464	1013,4	10134	
6	Подбор древесных остатков подборщиками	га	10	МТЗ-82		27	729	2,7	7290	167,83	1678,3	896,83	8968,3	
7	Подбор древесных остатков с вырубкой древесных остатков	м ³	477,8	Вручную						9,73	4648,994	9,73	4648,994	
8	Погрузка древесных остатков на тракторную тележку	м ³	477,8	Вручную						8,69	4152,082	8,69	4152,082	
9	Транспортировка древесных остатков до 1 км	м ³	477,8	МТЗ-82	2ПТС-4	1,2	32,4	5,7336	15480,72	12,46	5953,388	44,86	21434,108	
10	Сгребание раскорчеванных корней, древесных остатков	га	10	МТЗ-82		55	1485	5,5	14850	384,9	3849	1869,9	18699	
11	Формирование валов на площадках	га	10	ДТ-75		63	1701	6,3	17010	384,9	3849	2085,9	20859	
12	Сжигание с перетряхиванием валов из деревьев, корней	м ³	477,4	МТЗ-82		0,16	4,32	7,63936	20626,272	0,7	3342,22	5,02	23968,492	
13	Повторное сжигание с перетряхиванием	м ³	1195,6	МТЗ-82		0,16	4,32	1,91296	5164,992	0,61	729,316	4,93	5894,308	
14	Подбор древесных остатков подборщиком	га	10	МТЗ-82		27	729	2,7	7290	192,45	1924,5	921,45	9214,5	
15	Выравнивание рельсовым планировщиком	га	10	Т-150	Планировщик	8,3	2241	8,3	22410	111,79	1117,9	2352,79	23527,9	
16	Плантажная пахота	га	10	Т-150	ППН-50	15,0	4050	15	40500	446,37	4463,7	4496,37	44963,7	
17	Досбор древесных остатков по раскорчеванной площади	га	120,1	Вручную						6,01	721,801	6,01	721,801	
18	Погрузка древесных остатков на тракторную тележку	м ³	120,1	Вручную						10,76	1292,276	10,76	1292,276	
19	Транспортировка древесных остатков до 1 км	м ³	120,1	МТЗ-80	2ПТС-4	1,2	32,4	1,4412	3891,24	13,97	1677,797	46,37	5569,037	
20	Дискование	га	10	МТЗ-82		9,3	251,1	0,93	2511	41,88	418,8	292,98	2929,8	
21	Пахота с боронованием	га	10	Т-150К	ПЛН-3-35	29	783	2,9	7830	111,79	1117,9	894,79	8947,9	
22	Культивание	га	10	МТЗ-82	КПГ-3,801	5,1	137,7	0,51	1377	48,03	480,3	185,73	1857,3	
Итого:		х	х	х	х	х	х	х	93,8412	253371,294	х	74652,207	х	328023,501

Стоимость горючего 1 ц, руб.	2700
Объем работ, га	10

Итого затрат, руб.	328023,50
Затраты на 1 га, руб.	32802,35

ДОГОВОР

Технологическая карта раскорчевки залежных земель с кустарниковым покрытием

N п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Объем работ	Состав агрегата		Расход топлива				Оплата труда		Всего затрат	
				трактор	с/х машина	на 1 га, кг	на 1 га, руб.	всего, ц	стоимость, всего, руб.	руб./га	всего, руб.	руб./га	всего, руб.
1	Срежа кустарника, мелкокося	га	10	Т-170	КН-2	75	2025	7,5	20250	557,97	5579,70	2582,97	25829,70
2	Вычесывание корней после корчевки	га	10	МТЗ-82	КПШ-3,8	20	540	2	5400	587,41	5874,10	1127,41	11274,10
3	Вычесывание кустарника, мелкокося	га	10	МТЗ-82	КПШ-3,8	25	675	2,5	6750	680,32	6803,20	1355,32	13553,20
4	Сребание	га	10	МТЗ-82		55	1485	5,5	14850	839,15	8391,50	2324,15	23241,50
5	Штабеливание валов и куч с подвозкой	м³	10	ДТ-75	Бульдозерная с/х	21	567	2,1	5670	44,64	446,40	1013,4	10134,00
6	Перетривание валов и куч после просушки	м³	10	МТЗ-82		20	540	2	5400	107,8	1078,00	647,8	6478,00
7	Формирование валов и куч	м³	477,8	Вручную						9,73	4648,99	9,73	4648,99
8	Перетривание валов и куч и формирование новых после просушки	м³	477,8	Вручную						8,69	4152,08	8,69	4152,08
9	Транспортировка древесных остатков до 1 км	м³	477,8	МТЗ-82	ШПС-4	1,2	324	5,73	15480,72	12,46	5953,39	44,86	21434,11
10	Сребание раскорчеванных корней, древесных остатков	м³	10	МТЗ-82		55	1485	5,5	14850	384,9	3849,00	1869,9	18699,00
11	Формирование валов на площадках	м³	10	ДТ-75		63	1701	6,3	17010	384,9	3849,00	2085,9	20859,00
12	Смигание с перетриванием валов из деревьев, корней	м³	4774,6	МТЗ-82		0,16	4,32	7,64	20626,27	0,7	3342,22	5,02	23968,49
13	Повторное смигание с перетриванием	м³	1195,6	МТЗ-82		0,16	4,32	1,91	5164,99	0,61	729,32	4,93	5894,31
14	Подбор древесных остатков подсортижкой	га	10	МТЗ-82		27	729	2,7	7290	192,45	1924,50	921,45	9214,50
15	Выравнивание рельефом и планировщиком	га	10	Т-150	Планировщик	83	2241	8,3	22410	111,79	1117,90	2352,79	23527,90
16	Плантажная пахота	га	10	Т-150	ПЛН-50	150	4050	15	40500	446,37	4463,70	4496,37	44963,70
17	Досбор древесных остатков по раскорчеванной площади	м³	120,1	Вручную						6,01	721,80	6,01	721,80
18	Погрузка древесных остатков на тракторную тележку	м³	120,1	Вручную						10,76	1292,28	10,76	1292,28
19	Транспортировка древесных остатков до 1 км	м³	120,1	МТЗ-80	ШПС-4	1,2	324	1,44	3891,24	13,97	1677,80	46,37	5569,04
20	Дискование	га	10	МТЗ-82		9,3	251,1	0,93	2511,00	41,88	418,80	292,98	2929,80
21	Пахота с боронованием	га	10	Т-150К	ПЛН-5-35	29	783	2,90	7830,00	111,79	1117,90	894,79	8947,90
22	Культивация	га	10	МТЗ-82	КПЭ-3,8П	5,1	137,7	0,51	1377,00	48,08	480,80	185,73	1857,30
	Итого:	х	х	х	х	х	х	80,47	217261,22	х	71929,47	х	289190,70

Стоимость горючего 1 ц, руб	2700
Объем работ, га	10

Итого затрат, руб.	289190,70
Затраты на 1 га, руб.	28919,07

Технологическая карта раскорчевки залежных земель с травянистым покрытием

N п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Объем работ	Состав агрегата		Расход топлива				Оплата труда	
				трактор, автомашин а	с/х машина	на 1 га, кг	на 1 га, руб.	всего, ц	стоимость, всего, руб.	руб./га	всего, руб.
1	Внесение гербицида	га	2	МТЗ-82	ОП-2000	0,8	21,6	0,016	43,2	50	100
2	Дискование	га	2	МТЗ-82		9,3	251,1	0,186		41,88	83,76
3	Пахота с боронованием	га	2	Т-150К	ПЛН-5-35	29	783	0,58	1566	111,79	223,58
4	Культивация	га	2	МТЗ-82	КПЭ-3,8П	5,1	137,7	0,102	275,4	48,03	96,06
	Итого:	х	х	х	х	х	х	0,884	1,768	х	503,4

Стоимость горючего 1 ц, руб	2700
Объем работ, га	2

Наименование препарата	Норма, л/га	Цена, руб.	Всего, руб.
Ураган Форте	5	330	3300

Итого затрат, руб.	5688,0
Затраты на 1 га, руб.	2844,0

По данным нашего риэлторского агентства удельная цена пашни в 2013 году достигала 35000 руб./га. Указанные оценки, в частности, отражены в наших ранних анализа, заказанных Вашей компанией (Краткий обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Тамбовской области за 2013 год).

Далее соотнесем, затраты на рекультивацию с удельной ценой пашни.

Таблица 12. Диапазон стоимостных коэффициентов, учитывающих тип залежи

Затраты/удельная цена пашни	Вид/тип залежи	Удельные показатели, руб./га	Отношение удельных затрат по рекультивации к удельной цене пашни	Стоимостный коэффициент, учитывающих тип залежи
Затраты на 1 га, руб.	Древесное покрытие	32802,35	0,94	0,06
Затраты на 1 га, руб.	Кустарниковое покрытие	28919,07	0,83	0,17
Затраты на 1 га, руб.	Травянистая растительность	2844	0,08	0,92
Среднее значение	Средняя оценка залежи			0,39
Удельная цена земли, руб./га		35000		

Величина стоимостного коэффициента рассчитана как разность между единицей и отношением удельных затрат по рекультивации к удельной цене пашни.

В тех случаях, когда достоверно можно идентифицировать тип залежи, ее площадь корректнее использовать частные коэффициенты по типам залежи. Фактически наличие древесного типа залежи делает практически нерентабельной (экономически нецелесообразной) ее разработку. В случае отсутствия достоверных данных типу залежи, ее площади, рекомендуется использовать среднее значение коэффициента.

Кроме того, в случае оценки иных типов сельхозугодий, при которых невозможно ведение сельского хозяйства (например, нахождении болота, солончака и т.п.) рекомендуется использовать коэффициент по нижней границе залежи (как по древесному покрытию).