



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**(ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ЗЕМЕЛЬ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ) ЗА 2020 Г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 01.02.2021

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. Сутягину

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № 2 от 14.01.2021 г. ООО «Центр города» провело краткий анализ рынка земельных участков из состава земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Настоящие оценки выполнены на основе эмпирических данных по рынку недвижимости Тамбовской области. Все оценки выполнены в соответствии с техническим заданием за 2020 г. 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	5
III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ	6
IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД	8
V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	10
VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ	17
VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	23
VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	28

ДОГОВОР № 2 ОТ 14.01.2021 ООО «Юценка+»



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № 2 от 14.01.2021 г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

<i>Дата, по состоянию на которую произведен анализ:</i>	01.01.2021 г.
<i>Срок проведения исследования:</i>	С 14.01.2021 г по 01.02.2021 г
<i>Форма отчета:</i>	Полный, на русском языке

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

<i>Исследование в сегменте земель населенных пунктов</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции
<i>Исследование в сегменте земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции
<i>Исследование в сегменте земель сельскохозяйственного назначения</i>	Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции



II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

<i>Сведения о заказчике</i>	<p>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 Телефон: (4752) 388-388/ Отдел оценки: (4752) 388-388 E-mail: mail@ocenka-plus.pro / ocenka-plus68@yandex.ru Сайт: http://www.ocenka-plus.pro</p>
-----------------------------	--

Таблица 7. Сведения Исполнителе

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

Таблица 8. Сведения об эксперте

<i>Сведения об эксперте</i>	Шустов Александр Арсеньевич, риэлтор, стаж с 2001 года.
-----------------------------	---



III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты и подсегменты рынка).

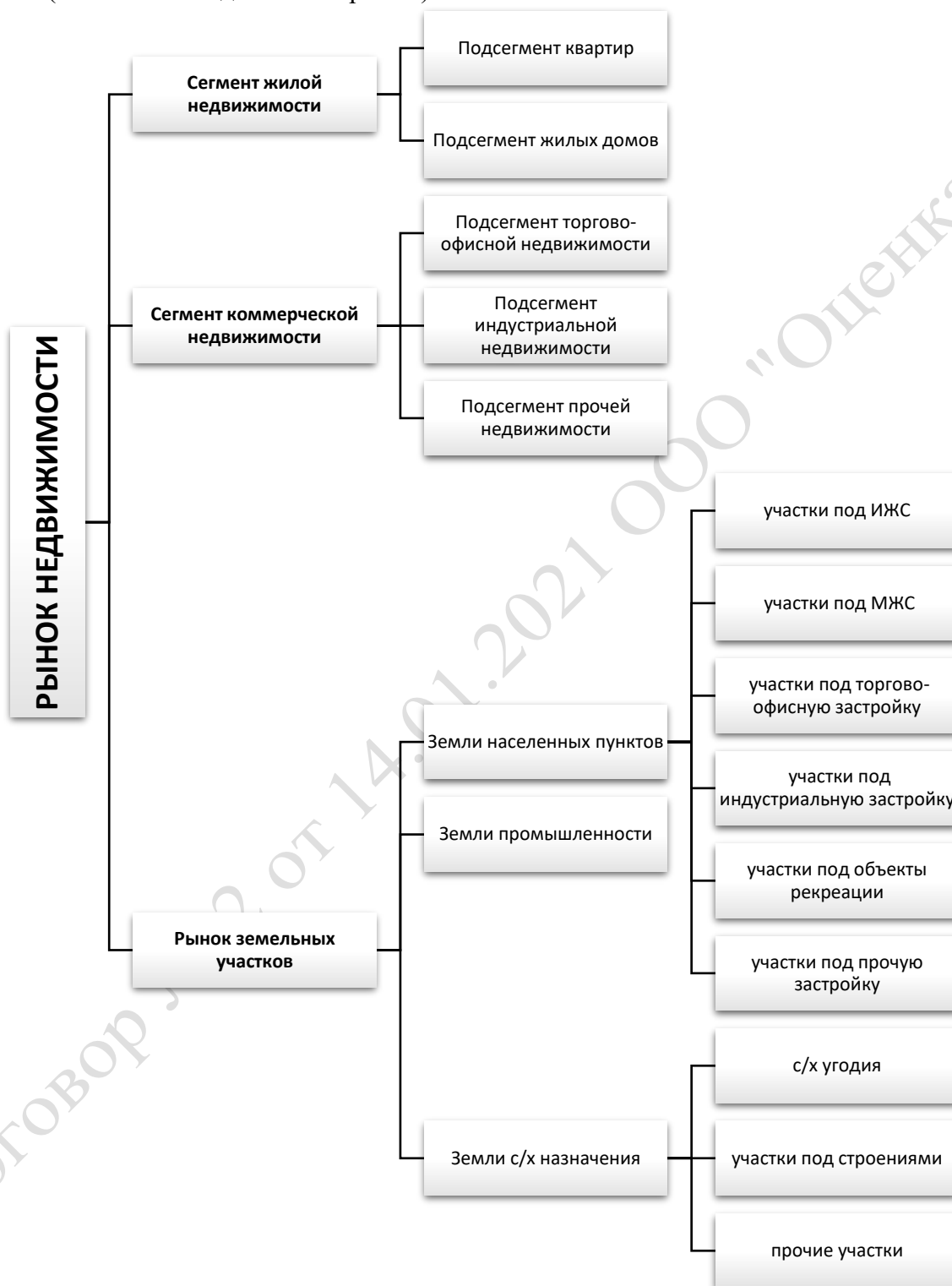


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

Методическими рекомендациями о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 предусмотрено 14 групп (сегментов) ВРИ:



- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент "Общественное использование";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка"

14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Выделенные сегменты не зависят от типа недвижимости и одинаковы для строителей и земельных участков (в том числе и участков разных категорий земель).

Еще одна распространенная классификация в зависимости от вида сделки. Данную классификацию целесообразно изобразить следующим образом:

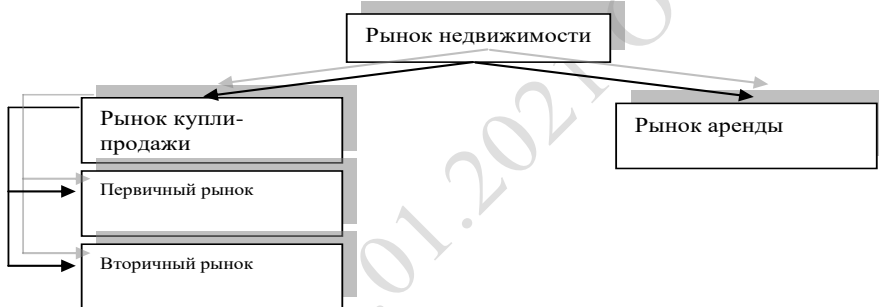


Рис. 2 Классификация рынка недвижимости от вида сделки

В отношении рынка земли под первичным рынком понимается рынок купли-продажи, где продавцом выступают государственные органы/органы местного самоуправления.



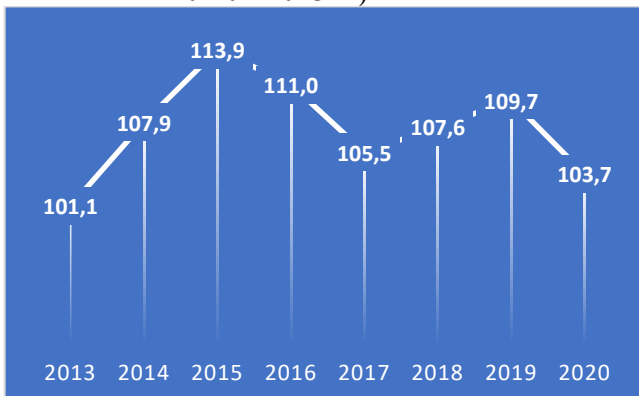
IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД

Общая динамика рынка. 2020 год отметился небольшим падением для рынка земли Тамбовской области. По большинству сегментам рынок продемонстрировал отрицательную динамику. Наиболее сильный спад рынка был в рамках земель под индустриальную и офисно-торговую застройку. За последний год цены просели по всем подсегментам, за исключение земельных участков под ИЖС, что связано, в первую очередь, со сложной макроэкономической и региональной ситуацией в виду пандемии КОВИД-19.

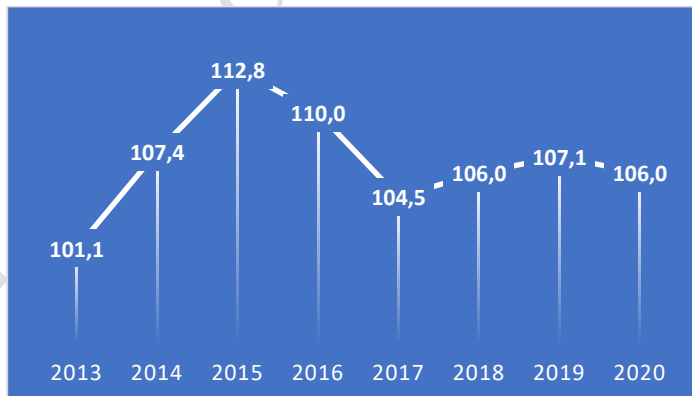
Особый удар понес рынок земли под офисно-торговую застройку с апреля 2020 находился в стагнации ввиду закрытия отдельных категорий предпринимательства во время карантинных мероприятий.

Стоит отметить, что рынок недвижимости имеет заметный лаг по сравнению с реальным сектором экономики. В этой связи мы ожидаем в первой половине 2021 дальнейшую стагнацию, в первую очередь на рынке офисно-торговой недвижимости (а следовательно, и соответствующей земли).

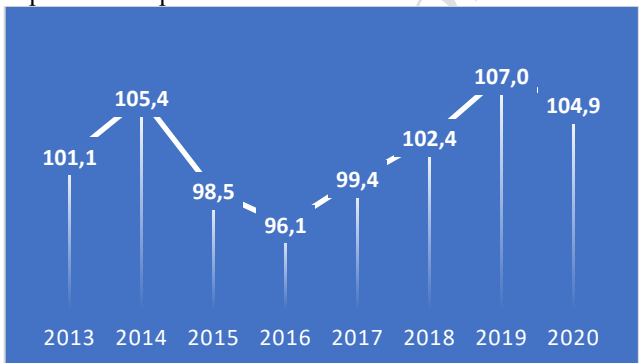
Ниже приводится динамика роста цен накопленным итогом. В качестве базы цены 2012 (по состоянию на 01.01.2013 г.).



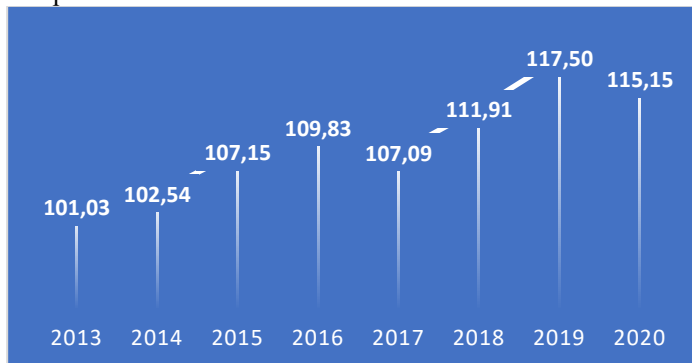
Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговую застройку



Земли населенных пунктов – участки под индустриальной застройкой



Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения



Земли сельскохозяйственного назначения



Годы	Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговой застройкой (средняя оценка темпа прироста), %	Земли населенных пунктов – участки под индустриальной застройкой(средняя оценка темпа прироста), %	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения(средняя оценка темпа прироста), %	Земли сельскохозяйственного назначения(средняя оценка темпа прироста), %
2013	10,00	10,00	10,00	2,5
2014	6,75	6,25	4,25	1,5
2015	5,50	5	-6,50	4,5
2016	-2,50	-2,50	-2,50	2,5
2017	-5,00	-5	3,50	-2,5
2018	2	1,5	3	4,5
2019	2	1	4,5	5
2020	-5,5	-1	-2	-2

Построенная кривая отражает рост цен с 01.01.2013 по конец исследуемого периода. Кривые роста/падения цен на рынке земли построены на базе наших более ранних исследований.

Факторы динамики рынка. На динамику рынка оказывала группа факторов. *К факторам, способствующим падению цен*, относятся: слабая макроэкономическая и региональная статистика, низкая динамика темпов роста инвестиций, санкционное давление стран Запада, низкий уровень благосостояния (зарботной платы, ВРП на душу населения) тамбовчан, пандемия КОВИД-19. *К факторам, способствующим росту цен*, можно отнести низкий уровень инфляции (как в абсолютном выражение, так в и в сравнении с общероссийскими рынками), высокий уровень диверсификации экономики, ограниченность рынка земли.



V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Общие сведения о состоянии рынка.

Общая площадь земель в административных границах Тамбовской области по состоянию на 1 января 2019 года составила 3446,2 тыс. га. Состав земельного фонда области состоит из семи категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

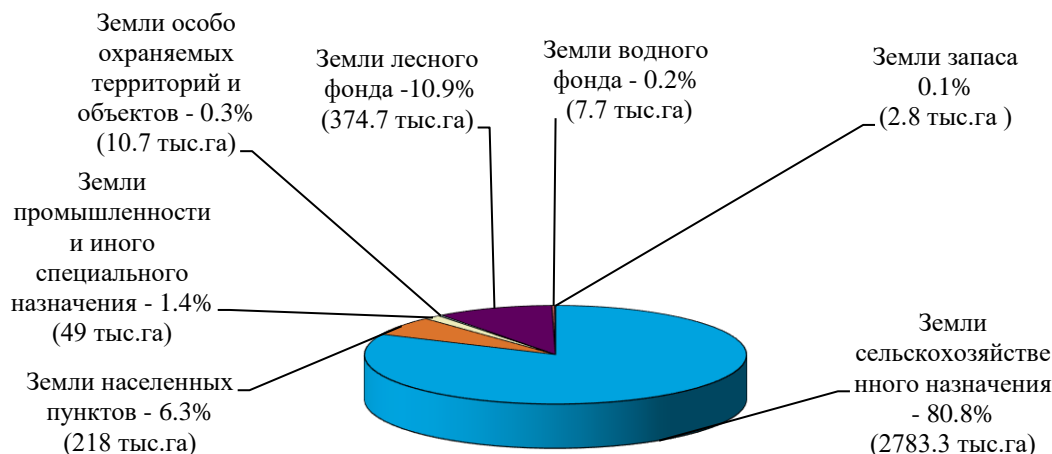


Рис. 3 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель¹

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

¹ По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 9. Распределение земельного фонда области по категориям²

Код района, города	Наименование районов, городов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	Бондарский	91894	5074	425		27949			125342
2	Гавриловский	89278	6809	360	28	3000	62		99537
3	Жердевский	127254	8760	1722		1913		37	139686
4	Знаменский	99196	5168	1430		4405	41		110240
5	Инжавинский	161696	8441	869	5007	7118	407		183538
6	Кирсановский	108113	6147	2178	5334	8820	211	8	130811
7	Мичуринский	120745	10511	2157	54	31590	348	116	165521
8	Мордовский	135749	8061	1603		124			145537
9	Моршанский	173764	13928	3698	39	94171	1130	1314	288044
10	Мучкапский	101987	6418	752		8649	292		118098
11	Никифоровский	110630	6765	1074		348	332		119149
12	Первомайский	69702	7946	1466		14957			94071
13	Петровский	161946	10364	1081		4531			177922
14	Пичаевский	95328	6371	1000		26740		4	129443
15	Рассказовский	131537	7343	17882	7	19955	3028	7	179759
16	Ржаксинский	127644	8897	1034		3852	42	34	141503
17	Сампурский	93308	5579	1054		805	52		100798
18	Сосновский	172080	15304	1354	8	48909	501	53	238209
19	Староюрьевский	92876	6846	978		65			100765
20	Тамбовский	189234	14984	4148	237	52021	840	1098	262562
21	Токаревский	131941	9645	727		1056			143369
22	Уваровский	97789	6247	1326	5	8395	263	124	114149
23	Уметский	99586	4008	672		5344	96		109706
24	г.Кирсанов		1090						1090
25	г.Котовск		1864						1864
26	г.Мичуринск		7778						7778
27	г.Моршанск		1867						1867
28	г.Рассказово		3547						3547
29	г.Тамбов		9975						9975
30	г.Уварово		2274						2274
Итого (тыс.га)		2783,3	218	49	10,7		7,7	2,8	3446,2

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Земли населенных пунктов. В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

По состоянию на 1 января 2019 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по области составила 218 тыс. га, в том числе площадь городских населенных пунктов составила 39,4 тыс. га, сельских населенных пунктов – 178,6 тыс. га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, к сельским – села, деревни, хутора и иные поселения.

В состав земель, относимых к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья. Преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых в пределах городов, поселков и сельских поселений составляет 160,9 тыс. га. (73,8% от общей площади земель, включенных в данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий наиболее значительные площади в структуре земель населенных пунктов заняты землями застройки – 26,6 тыс. га (12,2%), под дорогами, улицами и площадями находится 17,5 тыс. га (8,0%).

² По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 10. Распределение земель населенных пунктов по угодьям.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	В % от общей площади категории
1	Сельскохозяйственные угодья	160,9	73,8
2	Лесные земли	2,2	1,0
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	5,4	2,5
4	Земли под водой	2,2	1,0
5	Земли застройки	26,6	12,2
6	Земли под дорогами	17,5	8,0
7	Другие земли	3,2	1,5
	Итого	218	100,0

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Основные тенденции на рынке в данном сегменте:

1. *Предложение на рынке.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования, основными покупателями и арендаторами земли – мелкий, средний бизнес, строительные организации. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ наиболее распространенной формой взаимоотношений землепользователей и муниципалитетов является аренда земли. При строительстве объекта капитального строительства земля безальтернативно выделяется в аренду. Учитывая, что подавляющая часть земель населенных пунктов находится в собственности муниципальных образований, тенденции на рынке аренды задают эти субъекты. Указанный сегмент рынка можно назвать первичным. В собственность, как правило, участки продаются на вторичном рынке (то есть между частными лицами).

2. *Спрос, на рынке.* Наибольшим спросом пользуются земельные участки (10-30 соток) под строительство офисно-торговой застройки и многоэтажное строительство центральной, южной и северной части города Тамбова. Наблюдается продажа небольших земельных участков под строительство как жилых домов, так и коммерческой недвижимости площадью от 300 до 1500 м². В последние годы (особенно в городе Тамбове) распространение получает выкуп земельных участков с ветхими домами (под снос). В целом, наиболее востребована земля

3. *Пассивность спроса.* До настоящего времени в Тамбовской области, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских областей, состояние рынка незастроенных земельных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду находится в стадии формирования. Прямой вторичный рынок земельных участков в сегментах, за исключением ИЖС, развит слабо. Указанное связано с тем фактом, земли по нежилой недвижимости застроена. Строительство новой недвижимости осуществляется в пределах существующих у собственников земель, либо за счет муниципальной (государственной) земли.

4. *Концентрированность предложения.* Наибольший объем предложений приходится на г. Тамбова (более 50%) и другие города – Мичуринск, Жердевка, Котовск, Кирсанов, Рассказово, Уварово. Предложения с сегментах земли под индустриальной и офисно-торговой застройкой в сельской местности носят единичный характер.

5. *Ограниченность предложения.* Для многих городов (Тамбов, Мичуринск, Котовск, Уварово) области существенным фактором является ограниченность городских земель и как следствие предложения. По сути многие города в рамках существующих границ практически не имеют свободных площадей для застройки. В частности, в г. Тамбове это проявляется: практически полном отсутствии пятен под точечную застройку (и соответственно они стоят очень дорого); перестройке центральной части города Тамбов (в меньшей степени Мичуринска); в поднятии вопросов о расширении границ города (особенно актуально для г. Тамбова).

В последние годы в г. Тамбов новое строительство развернулось в Северной части (в районе объездной дороги), в районе ул. Киквидзе и МЖК.



Анализ ценовой ситуации:

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Наибольшие цены наблюдаются в г. Тамбове. В целях исследования мы выделили следующая группировка по местоположению: центр г. Тамбова, другие районы г. Тамбов, г. Мичуринска, другие города области (г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово, г. Кирсанов).

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. На ценовую ситуацию на рынке оказывало влияние противоборство двух факторов: с одной стороны, дефицита свободных площадей во многих сегментах, а с другой, - падения платежеспособного спроса в следствие кризисных процессов экономики.

Анализ ценовой информации представлен в форме следующей таблицы.

Таблица 11. Анализ предложений по продаже земельных участков

Расположение	Тип объектов	Диапазон значений удельного показателя цены земли, (мин - макс), руб. за кв.м (по данным анализа предложения)		Примечания
		от	до	
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	850	4000	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	1400	7500	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	1600	7500	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора и продаются уже с проектной документацией (что может исказить оценки)
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	700	2800	Предложения довольно мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	500	4000	Предложения единичны
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	600	2800	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	1000	5000	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	1000	4500	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора



	<i>Под индустриальной застройкой</i>	550	2100	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под прочей застройкой</i>	400	4000	Предложения единичны
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	300	1800	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	500	3000	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	300	2000	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	500	3000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	200	800	Предложения очень мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	100	2000	Предложения единичны
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	150	900	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	350	2000	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	150	500	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	400	2000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	130	400	Предложения очень мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	80	400	Предложения единичны
Негородские районные центры	<i>Под ИЖС</i>	100	400	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	250	1100	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	50	280	Единичные и разовые сделки
	<i>Под прочей застройкой</i>	---	---	Сделки отсутствуют

Источник информации: собственные оценки по предложения на рынке



По другим городам выявить динамику цен не удалось в виду относительно небольшого объема предложений.

Анализ доступности и ликвидности:

Таблица 12. Типичные сроки экспозиции

Расположение	Тип объектов	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
Центр г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	1-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-12	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	2-12	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-14	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под ИЖС</i>	1-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-12	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	2-12	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-14	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
Г. Мичуринск	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-14	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	9-15	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	2-14	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	2-18	Предложения очень мало
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	2-14	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	9-15	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	2-14	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	2-18	Предложения очень мало
С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаровка, с. Петровское, р.п. Перомайский	<i>Под ИЖС</i>	2-6	Большое количество предложений
	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	6-18	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	---	Не было выявлено ни одного объявления о продаже



	Под индустриальной застройкой	6-24	Единичные и разовые сделки
--	----------------------------------	------	----------------------------

Источник информации: собственные оценки по предложению на рынке.

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 2 лет. Типичные сроки экспозиции в подсегменте под прочей застройкой не установлены в виду единичности таких сделок.

ДОГОВОР № 2 ОТ 14.01.2021 ООО "Оценка+"



VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Общие сведения о состоянии рынка.

Общая площадь земель в административных границах Тамбовской области по состоянию на 1 января 2019 года составила 3446,2 тыс. га. Состав земельного фонда области состоит из семи категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

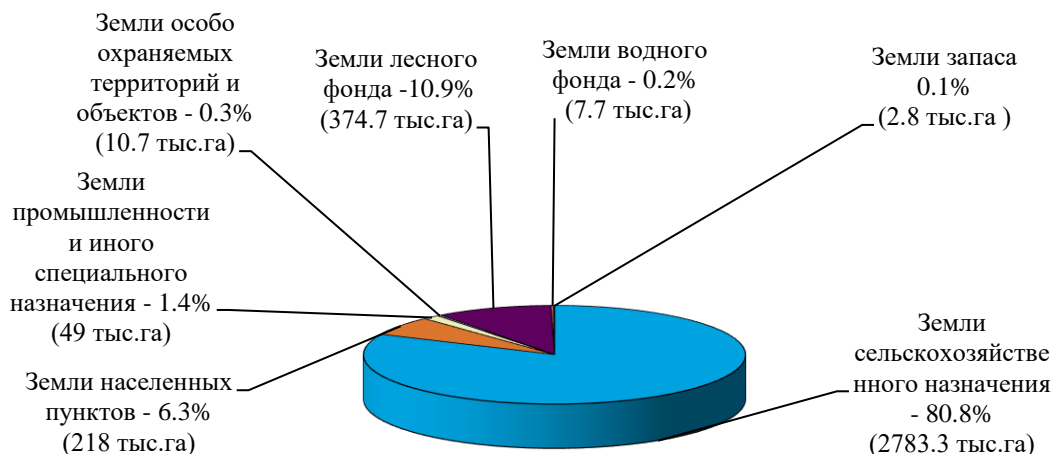


Рис. 4 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель³

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

³ По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 13. Распределение земельного фонда области по категориям⁴

Код района, города	Наименование районов, городов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	Бондарский	91894	5074	425		27949			125342
2	Гавриловский	89278	6809	360	28	3000	62		99537
3	Жердевский	127254	8760	1722		1913		37	139686
4	Знаменский	99196	5168	1430		4405	41		110240
5	Инжавинский	161696	8441	869	5007	7118	407		183538
6	Кирсановский	108113	6147	2178	5334	8820	211	8	130811
7	Мичуринский	120745	10511	2157	54	31590	348	116	165521
8	Мордовский	135749	8061	1603		124			145537
9	Моршанский	173764	13928	3698	39	94171	1130	1314	288044
10	Мучкапский	101987	6418	752		8649	292		118098
11	Никифоровский	110630	6765	1074		348	332		119149
12	Первомайский	69702	7946	1466		14957			94071
13	Петровский	161946	10364	1081		4531			177922
14	Пичаевский	95328	6371	1000		26740		4	129443
15	Расказовский	131537	7343	17882	7	19955	3028	7	179759
16	Ржаксинский	127644	8897	1034		3852	42	34	141503
17	Сампурский	93308	5579	1054		805	52		100798
18	Сосновский	172080	15304	1354	8	48909	501	53	238209
19	Староурьевский	92876	6846	978		65			100765
20	Тамбовский	189234	14984	4148	237	52021	840	1098	262562
21	Токаревский	131941	9645	727		1056			143369
22	Уваровский	97789	6247	1326	5	8395	263	124	114149
23	Уметский	99586	4008	672		5344	96		109706
24	г.Кирсанов		1090						1090
25	г.Котовск		1864						1864
26	г.Мичуринск		7778						7778
27	г.Моршанск		1867						1867
28	г.Расказово		3547						3547
29	г.Тамбов		9975						9975
30	г.Уварово		2274						2274
Итого (тыс.га)		2783,3	218	49	10,7		7,7	2,8	3446,2

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

К землям промышленности и иного специального назначения отнесены земельные участки, предназначенные для размещения административных и производственных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также земельные участки, предоставленные предприятиям для разработки полезных ископаемых. Общая площадь земель промышленности и иного специального назначения составила 4,2 тыс.га.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения электростанций, воздушных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других объектов энергетики. Площадь земель энергетики составила 0,2 тыс.га.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Площадь земель транспорта составила 22 тыс. га.

Земли связи, радиовещания, телевидения занимают 0,1 тыс. га, обороны и безопасности – 20,9 тыс. га.

Площадь земель иного специального назначения, отнесенных к данной категории, составила 1,7 тыс. га. Эти земли представлены участками, выделенными мелким организациям, автозаправочным станциям и т.п. Сюда отнесены земельные участки под выкупленными в

⁴ По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



собственность цехами промышленных предприятий, объектами соцкультбыта, расположенными за границами населенных пунктов, такие как школы, больницы, индивидуальные жилые дома, свалки, кладбища и пр. Таким образом, в настоящее время к землям иного специального назначения отнесены предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях земель.

В структуре угодий, вошедших в состав данной категории, преобладают лесные земли (29,4%). Сельскохозяйственные угодья занимают площадь 5,8 тыс. га (11,8%), из которых 2,3 тыс. га приходится на земли обороны, предоставлены они в основном для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья, расположенные в полосе отвода железных дорог, занимают 2,8 тыс. га и предоставляются в виде служебных наделов для огородничества и выпаса скота.

Таблица 14. Таблица 3.1.4-4. Распределение земель промышленности и иного специального назначения по угодьям.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	В % от общей площади категории
1	Сельскохозяйственные угодья	5,8	11,8
2	Лесные земли	14,4	29,4
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	6,6	13,5
4	Земли под водой	0,2	0,4
5	Земли застройки	5,0	10,2
6	Земли под дорогами	11,9	24,3
7	Другие земли	5,1	10,4
	Итого	49,0	100,0

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Тенденции рынка земли:

1. *Предложение на рынке.* Основным собственником и арендодателем земельных участков выступают муниципальные образования. В связи с введением в действие Земельного кодекса РФ на первичном рынке преобладает аренда. Вторичный рынок представлен единичными предложениями.

2. *Концентрированность и ограниченность предложения.* Предложение подобных земельных участков напрямую зависит от территориального распределения подобных земель. Большая часть участков находится в Тамбовском, Моршанском, Рассказовском районах.



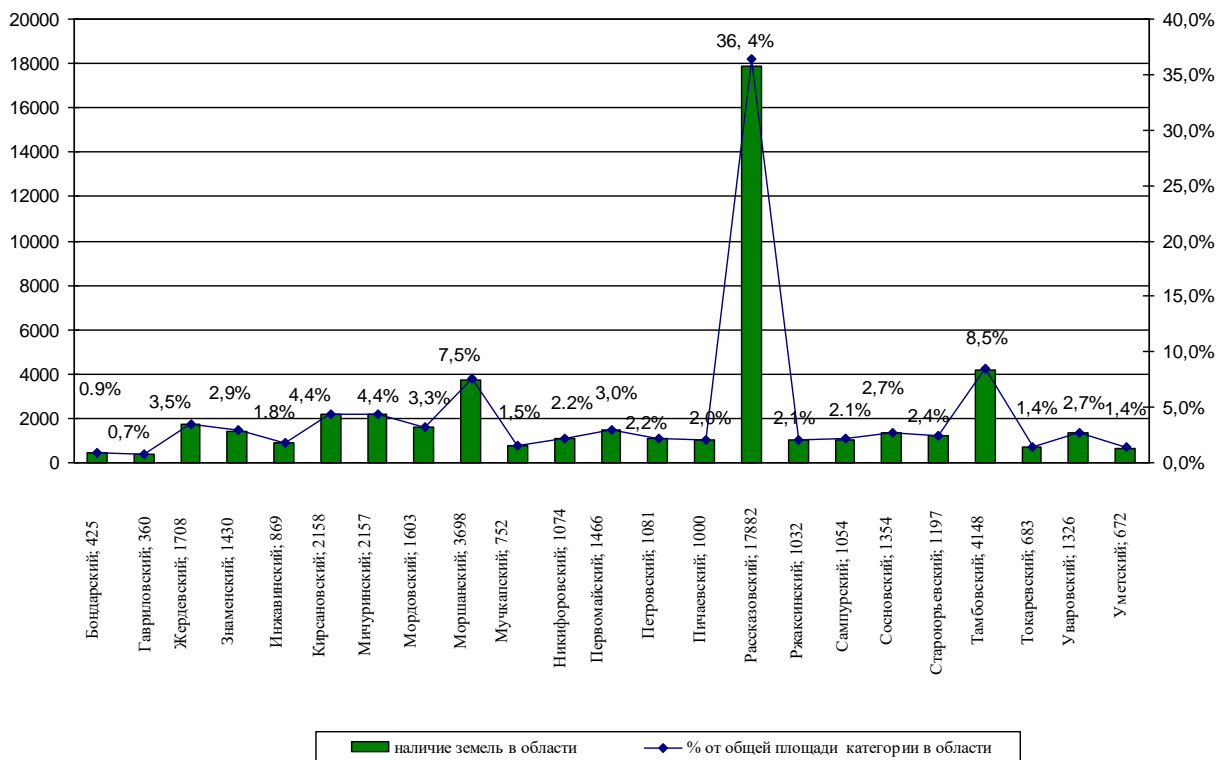


Рис. 5 Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области по районам

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

3. *Спрос, на рынке.* Наибольшим спросом в составе земель промышленности и иного специального назначения пользуются земельные участки, принадлежащие к подсегменту «промышленность» и «транспорт» (по методическим указаниям №226).

Основными покупателями и арендаторами земли – крупный, средний бизнес, строительные организации. Наиболее востребованы земельные участки в пригороде Тамбова (район Бокинского промышленного узла) и Мичуринска (район Кочетовки). Кроме того, востребованы участки вблизи крупных автомагистралей (как правило, трасс федерального уровня), например М6, используемые в целях объектов дорожного сервиса (выбирают в соответствии с удобством местоположения относительно транспортных магистралей, с целью удовлетворения запросов населения).

4. *Пассивность спроса.* Спрос на подобные земли довольно ограничен. Рынок земель промышленности в Тамбовской области гораздо менее развит по сравнению с землями населенных пунктов (используемых под размещение индустриальной застройки). Важной особенностью этой категории земель является и то, что многие участки, имеющие данное целевое назначение, окружены охранными, санитарными и иными зонами с особыми условиями использования. Эти условия ограничивают права всех землепользователей вне зависимости от формы собственности.

Анализ ценовой ситуации:

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земель промышленности и иного специального назначения в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен. Так например, кв. метр земли в Тамбовском районе и Мичуринском районе может стоить одинаково. А в рамках самого Тамбовского района кв. м. земли данного сегмента в составе земель промышленности и иного специального назначения может отличаться в несколько раз (более подробно в таблице ниже). При анализе цен следует учитывать, что зачастую в цены оферты входит



расположенная на участке недвижимость (довольно частой бывает ситуация, когда при продаже большого земельного участка обнаруживается, что на кадастровом учете числятся объекты, расположенные на нем). В других районах области подчас вообще сложно выявить какие-либо закономерности. Вместе с тем, основными факторами стоимости являются: влияет удаленность от центра, престижность направления, размер участка, возможность подключения к коммуникациям. В целях стандартизации исследования выделим следующие группы в зависимости от местоположения: Тамбовский район (вблизи областного центра), пригороды других городов области (Мичуринск, Котовск Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово), вблизи прочих населенных пунктов области (р.п., села и т.п.).

2. *Ценовая дифференциация по типу застройки.* Как мы отметили выше, тип застройки оказывает существенное влияние на стоимость участка. Наиболее дорогая земля, застраиваемая торгово-офисной недвижимостью, под объекты рекреации и многоэтажным жильем. Проведенный анализ приведен в виде таблицы.

Таблица 15. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение ⁵	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за кв.м	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) ⁶	100-600	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	70-350	Основная масса предложения в районе микр. Кочетовка
Тамбовская область вокруг др. городов Тамбовской области (Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово) (Кирсановский, Моршанский, Рассказовский, Жердевский, Уваровский районы)	60-280	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)
Тамбовская область, вокруг негородских районных центров ⁷	60-170	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Анализ доступности и ликвидности.

Таблица 16. Сроки экспозиции

Расположение	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) ⁸	6-18	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	6-18	Основная масса предложения в районе микр. Кочетовка
Тамбовская область вокруг др. городов Тамбовской области (Кирсанов, Моршанск, Рассказово, Жердевка, Уварово) (Кирсановский, Моршанский, Рассказовский, Жердевский, Уваровский районы)	12-24	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)

⁵ В практических целях под понятием вблизи города рекомендуется рассматривать соответствующий муниципальный район

⁶ Включая г. Котовск

⁷ В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы

⁸ Включая г. Котовск



Тамбовская область, вокруг негородских районных центров ⁹	12-24	Предложения единичны
---	-------	----------------------

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 3 лет.

ДОГОВОР № 2 ОТ 14.01.2021 ООО "Оценка+"

⁹ В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы



VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Общие сведения о состоянии рынка.

Общая площадь земель в административных границах Тамбовской области по состоянию на 1 января 2019 года составила 3446,2 тыс. га. Состав земельного фонда области состоит из семи категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

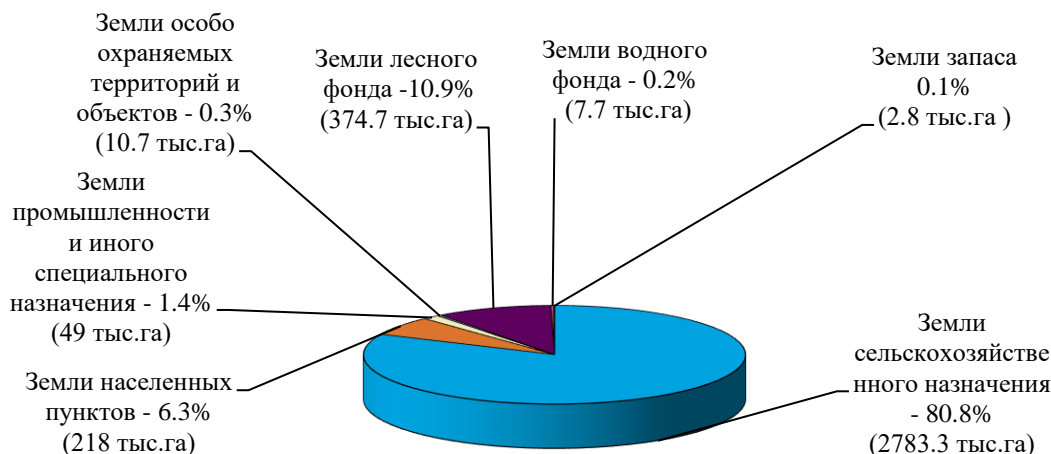


Рис. 6 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель¹⁰

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

¹⁰ По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 17. Распределение земельного фонда области по категориям¹¹

Код района, города	Наименование районов, городов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	Бондарский	91894	5074	425		27949			125342
2	Гавриловский	89278	6809	360	28	3000	62		99537
3	Жердевский	127254	8760	1722		1913		37	139686
4	Знаменский	99196	5168	1430		4405	41		110240
5	Инжавинский	161696	8441	869	5007	7118	407		183538
6	Кирсановский	108113	6147	2178	5334	8820	211	8	130811
7	Мичуринский	120745	10511	2157	54	31590	348	116	165521
8	Мордовский	135749	8061	1603		124			145537
9	Моршанский	173764	13928	3698	39	94171	1130	1314	288044
10	Мучкапский	101987	6418	752		8649	292		118098
11	Никифоровский	110630	6765	1074		348	332		119149
12	Первомайский	69702	7946	1466		14957			94071
13	Петровский	161946	10364	1081		4531			177922
14	Пичаевский	95328	6371	1000		26740		4	129443
15	Расказовский	131537	7343	17882	7	19955	3028	7	179759
16	Ржакинский	127644	8897	1034		3852	42	34	141503
17	Сампурский	93308	5579	1054		805	52		100798
18	Сосновский	172080	15304	1354	8	48909	501	53	238209
19	Староурьевский	92876	6846	978		65			100765
20	Тамбовский	189234	14984	4148	237	52021	840	1098	262562
21	Токаревский	131941	9645	727		1056			143369
22	Уваровский	97789	6247	1326	5	8395	263	124	114149
23	Уметский	99586	4008	672		5344	96		109706
24	г.Кирсанов		1090						1090
25	г.Котовск		1864						1864
26	г.Мичуринск		7778						7778
27	г.Моршанск		1867						1867
28	г.Расказово		3547						3547
29	г.Тамбов		9975						9975
30	г.Уварово		2274						2274
Итого (тыс.га)		2783,3	218	49	10,7		7,7	2,8	3446,2

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Земли сельскохозяйственного назначения. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

На территории области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2019 года составила 2783,3 тыс. га.

К данной категории земель отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границей населенных пунктов.

¹¹ По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составила 2548,2 тыс. га или 91,6%.

Таблица 18. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от общей площади категории
1	Сельскохозяйственные угодья	2548,2	91,6
2	Лесные площади	1,3	
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	85,6	3,1
4	Земли под дорогами	26,2	0,9
5	Земли застройки	22,4	0,8
6	Земли под водой	30,9	1,1
7	Земли под болотами	29,8	1,1
8	Другие земли	38,9	1,4
	Итого	2783,3	100

Источник информации: По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 235,1 тыс. га. Такими несельскохозяйственными угодьями являются земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства.

Тенденции рынка земли:

1. *Состав сельхозугодий.* Сельскохозяйственные угодья занимают 2,7 млн. га (78,9%). На долю пашни приходится 2,1 млн. га (80,7%), преобладают черноземы (87% сельхозугодий). Сенокосами и пастбищами занято 0,5 млн. га (18,2%), многолетними насаждениями - 1,1%.

2. *Почвенный состав. Типичные чернозёмы* занимают 29% площади сельскохозяйственных угодий области, но в южной зоне свыше 66%. Общая мощность гумусового слоя достигает 80 - 100 см, содержание гумуса в пахотном слое - 9-13%. **Серые лесные почвы** распространены под широколиственными лесами, а также под пашней, на которой рос лес. Мощность гумусового горизонта изменяется от 25 до 60 см, содержание гумуса до 2-3,5 см. В процессе эволюции серые лесные почвы переходят в оподзоленные чернозёмы, которые пятнами встречаются в северо-восточной части территории. Вблизи западин наблюдается солончатое засоление, в том числе, и лугово-чернозёмных почв. В самих западинах на юге области распространены **лесные солоды и солонцы**, на севере - **серые поверхностно глеевые и лугово-болотные. Пойменные почвы** - особенности обусловлены ежегодным аллювиальным процессом и резкой сменой увлажнения при незначительном изменении высоты над руслом реки. На поймах рек встречаются луговые чернозёмы, по высоким поймам - зональные подтипы чернозёмов. **Средний бонитет пашни** составляет 85,2 балла, кормовых угодий – 62,0 балла. На севере области бонитет почв равен 70-80 баллам, в южной части повышается до 92 - 98 баллов. Учёт бонитета почв важен при их экономической оценке.

3. *Риски, связанные с сельскохозяйственным бизнесом.* В долгосрочной перспективе основные риски, связаны с агроклиматическими условиями Тамбовской области. Область относится к зоне недостаточного увлажнения, о чём свидетельствует гидротермический коэффициент, средняя величина которого составляет 0,91-1,10. Изменчивость ГДК очень велика от 0,5 – в сухие годы до 2,0 – во влажные. Годовая сумма осадков колеблется от 590 мм на западе до 490 мм на юго-востоке области. Климат области в целом благоприятен для ведения сельского хозяйства, однако из-за большой неустойчивости погодных условий культурные растения часто страдают от недостатка влаги, повреждаются поздними весенними заморозками, а в суровые малоснежные зимы нередко гибнут посевы озимых.

4. *Спрос, на рынке.* Спрос на рынке имеет три выраженные градации. *Первый подсегмент:* участки площадью до 50 га. Как правило, востребованы со стороны фермеров или в целях подсобных хозяйств. Зачастую такие участки (особенно, расположенные вблизи крупных транспортных узлов и крупных городов) используются для перевода в другую категорию земель с



последующей застройкой недвижимостью. *Второй подсегмент:* участки с площадью от 70 га до 2000 га. Такие участки востребованы со стороны фермерских хозяйств и компаний – сельхозпроизводителей. *Третий подсегмент:* участки с площадью от 2000 га до 30000 га. Такие площади востребованы со стороны крупных агрохолдингов.

5. *Пассивность спроса.* Рынок довольно пассивен. Предложений во втором и третьем подсегменте довольно немного. Это главным образом, связано с тем, что основная масса земли находится в руках действующих сельхозпроизводителей, а привлекательных объектов довольно немного. Следует понимать, что на каждый конкретный участок, как правило, претендует не большое количество покупателей, поскольку любые сельхозугодия должны быть привязаны к производственной базе и выстроенной логистике. Обозначенная пассивность демонстрируется сроками экспозиции на рынке земли (см. анализ доступности и ликвидности).

6. *Территориальная дифференциации спроса.* Тамбовская область состоит из 24 районов. Однако востребованность земель не однозначная, что связано с уровнем плодородия и развитостью логистической системы. Наиболее привлекательными являются земли: Мичуринского, Тамбовского (первые два, главным образом, из-за логистики), Жердевского, Токаревского, Сампурского (последние три, из-за уровня плодородия) районов.

7. *Ограниченность предложения.* Предложение земельных участков довольно ограничено. Условно-первичный фонд – земли, принадлежащие государству и муниципалитетам, имеют ограниченный запас. Как правило, это земли фонда перераспределения. В большинстве своем эти участки давно не обрабатывались и зачастую представляют собой уже залежь, а стало быть, их разработка требует значительных инвестиций. Вторичный фонд – это земли действующих сельхозпроизводителей. Эти земли находятся в хорошем состоянии, не требуют значительных инвестиций.

Анализ ценовой ситуации.

1. *Ценовая дифференциация по местоположению.* На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен (более подробно см. в таблице ниже). Наиболее дорогими являются земли Мичуринского, Тамбовского, Жердевского, Токаревского, Сампурского районов.

Таблица 19. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за га	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	14000 - 70000	Наибольшая масса предложений
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	5000 - 14000	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	13000 - 80000	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	13000 - 40000	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Таблица 20. Сроки экспозиции

Расположение	Сроки продажи, (мин -макс), мес	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	4 - 12	Наибольшая масса предложений
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	10 - 24	Предложения единичны



Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	6 – 12	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	10 - 24	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 3 лет.

ДОГОВОР № 2 ОТ 14.01.2021 ООО "Оценка+



VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Цель работы:

1. Исследование состояния рынка земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и земель сельскохозяйственного назначения

2. Требования к содержанию услуг:

Содержание маркетингового исследования должно представлять исследование в следующих сегментах за 2020:

1. Земли населенных пунктов
2. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.
3. Земли сельскохозяйственного назначения.

Результаты исследования проводятся с привязкой к дате: 01.01.2021 г.

География исследования: Тамбовская область.

Срок оказания услуг: не позднее «01» февраля 2021 г. при условии своевременного зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, предусмотренных п. 4.3.1 настоящего Договора.

Форма представления результатов:

- акт оказанных услуг;
- отчет о состоянии рынке земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и земель сельскохозяйственного назначения (в бумажном и электронном виде).

От Заказчика:

Генеральный директор ООО «Оценка+»



От Исполнителя:

Генеральный директор ООО «Центр города»

