



## **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

|  |    |
|--|----|
| <b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ</b>                           | 4  |
| <b>II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</b>                   | 5  |
| <b>III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ</b>  | 6  |
| <b>IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД</b>                  | 8  |
| <b>V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</b>                 | 10 |
| <b>VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ</b>                    | 17 |
| <b>VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> | 23 |
| <b>VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ</b>                  | 28 |

ДОГОВОР № 2 ОТ 14.01.2021 ООО «Оценка»



## 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

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Дата, по состоянию на которую произведен анализ: | 01.01.2021 г.                  |
| Срок проведения исследования:                    | С 14.01.2021 г по 01.02.2021 г |
| Форма отчета:                                    | Полный, на русском языке       |

Таблица 3. Исследуемые ценообразующие факторы в различных сегментах

|  |  |
|--|--|
| Исследование в сегменте земель населенных пунктов  | Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции |
| Исследование в сегменте земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения | Уровень цен (минимальные и максимальные значения), динамика цен на рынке (темпы прироста цен), типичные сроки экспозиции |
| Исследование в сегменте земель сельскохозяйственного назначения  | 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> | Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Плюс"<br>ОГРН: 1106829008153 от 29.12.2010 г.<br>Дата государственной регистрации: 29.12.2010 г.<br>Место нахождения: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6<br>Почтовый адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.16а, копр. 2, 3 этаж, оф. 6<br>ИНН: 6829071090<br>КПП: 682901001<br>Телефон: (4752) 388-388/ Отдел оценки: (4752) 388-388<br>E-mail: <a href="mailto:mail@ocenka-plus.pro">mail@ocenka-plus.pro</a> / <a href="mailto:ocenka-plus68@yandex.ru">ocenka-plus68@yandex.ru</a><br>Сайт: <a href="http://www.ocenka-plus.pro">http://www.ocenka-plus.pro</a> |
|-----------------------------|---|

**Таблица 7. Сведения Исполнителе**

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

**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).

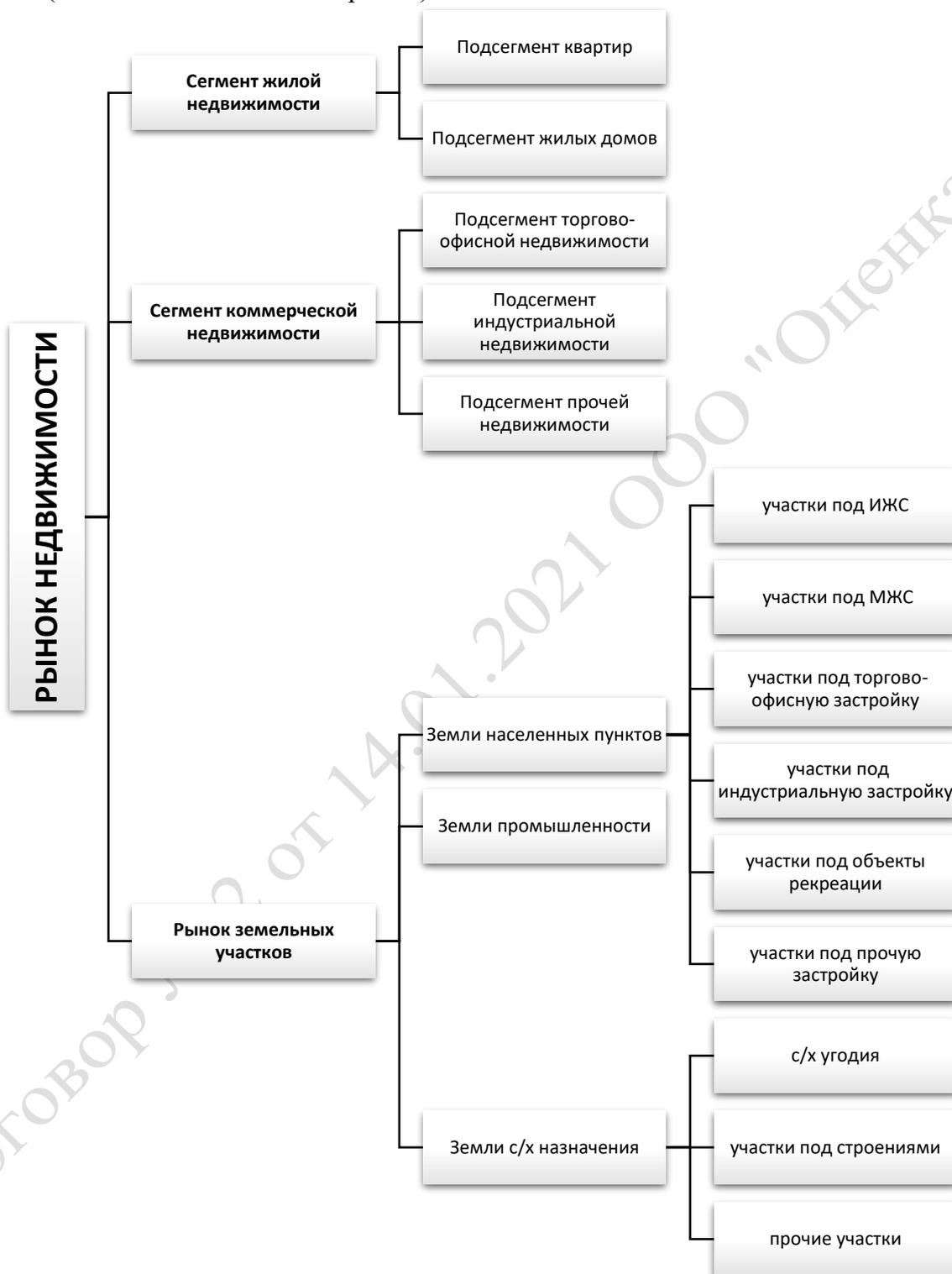


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

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.



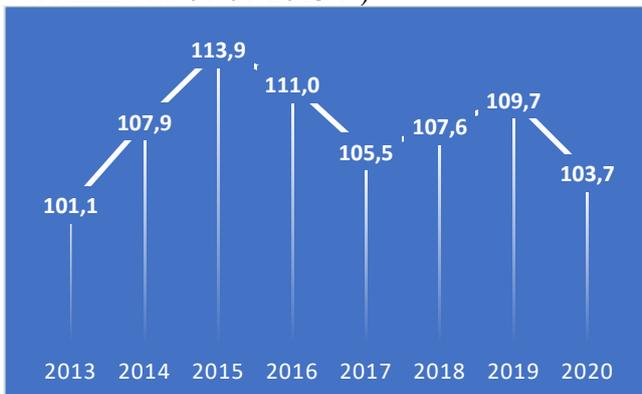
#### IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД

**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.

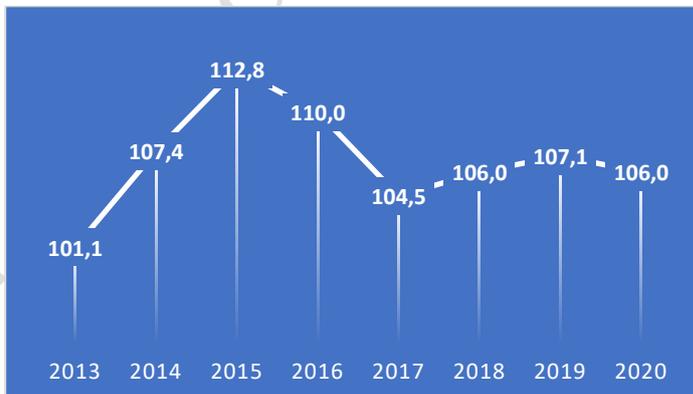
Особый удар понес рынок земли под офисно-торговую застройку с апреля 2020 находился в стагнации ввиду закрытия отдельных категорий предпринимательства во время карантинных мероприятий.

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).

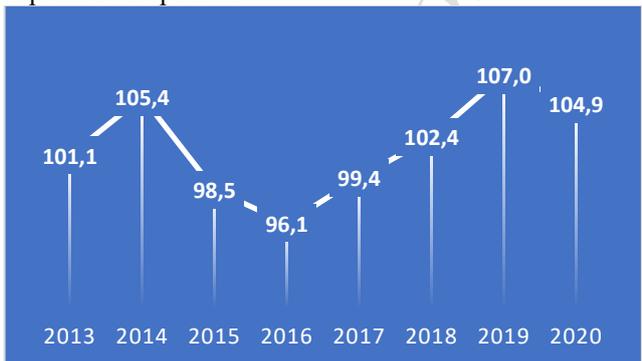
Ниже приводится динамика роста цен накопленным итогом. В качестве базы цены 2012 (по состоянию на 01.01.2013 г.).



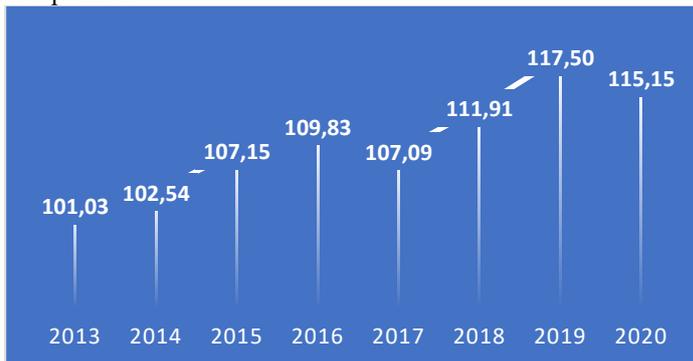
Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговую застройку



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 –<br>участки под офисно-торговой<br>застройкой (средняя оценка<br>темпа прироста), % | Земли населенных пунктов –<br>участки под индустриальной<br>застройкой(средняя оценка<br>темпа прироста), % | Земли промышленности,<br>энергетики, транспорта, связи,<br>радиовещания, телевидения,<br>информатики, земель для<br>обеспечения космической<br>деятельности, земель<br>обороны, безопасности и<br>земель иного специального<br>назначения(средняя оценка<br>темпа прироста), % | Земли сельскохозяйственного<br>назначения(средняя оценка<br>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 (заработной платы, ВРП на душу населения) тамбовчан, пандемия КОВИД-19. *К факторам, способствующим росту цен*, можно отнести низкий уровень инфляции (как в абсолютном выражение, так 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.

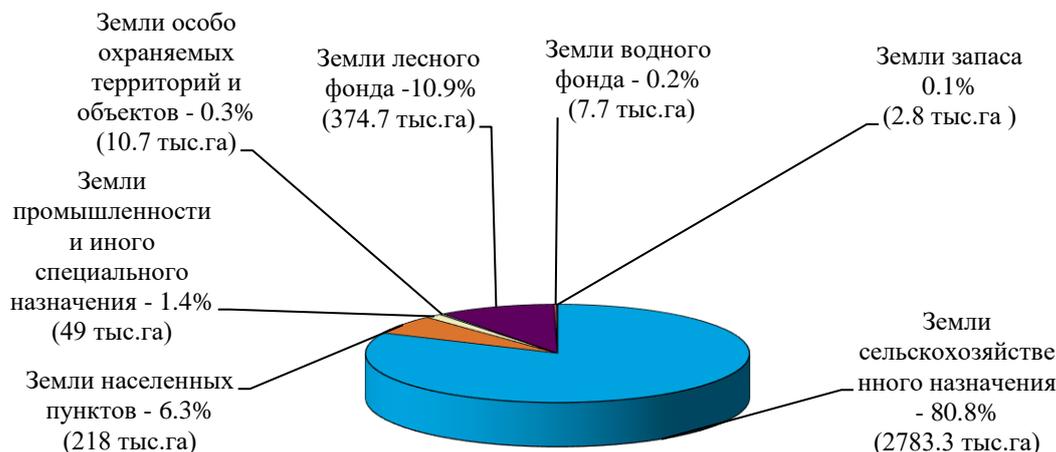


Рис. 3 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 9. Распределение земельного фонда области по категориям<sup>2</sup>

| 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                                     |
| <b>Итого (тыс.га)</b> |                               | <b>2783,3</b>                          | <b>218</b>               | <b>49</b>  | <b>10,7</b>                                  |                     | <b>7,7</b>          | <b>2,8</b>   | <b>3446,2</b>                            |

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%).

<sup>2</sup> 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                            |
|       | <b>Итого</b>                                 | <b>218</b>       | <b>100,0</b>                   |

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 м<sup>2</sup>. 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. Токаревка, 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<br>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.

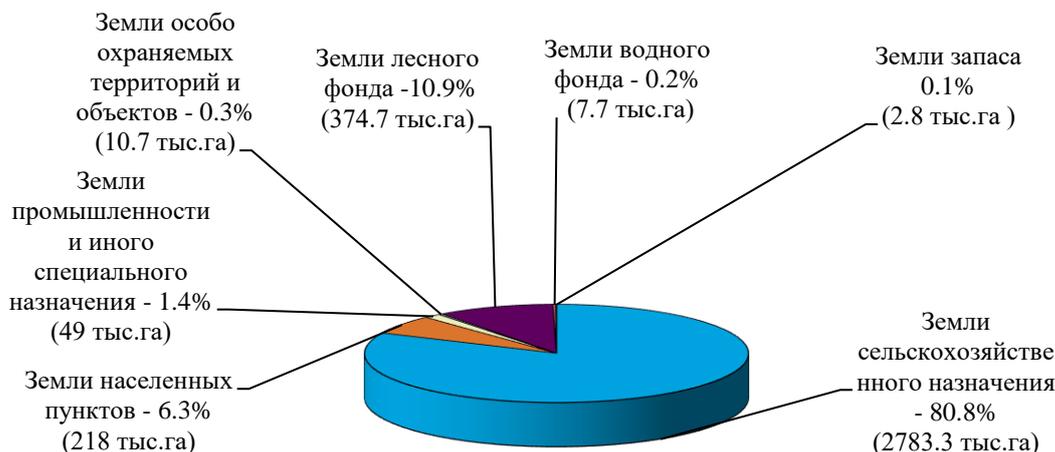


Рис. 4 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель<sup>3</sup>

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.

<sup>3</sup> По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 13. Распределение земельного фонда области по категориям<sup>4</sup>

| 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                                     |
| <b>Итого (тыс.га)</b> |                               | <b>2783,3</b>                          | <b>218</b>               | <b>49</b>  | <b>10,7</b>                                  |                     | <b>7,7</b>          | <b>2,8</b>   | <b>3446,2</b>                            |

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

<sup>4</sup> 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                           |
|       | <b>Итого</b>                                 | <b>49,0</b>      | <b>100,0</b>                   |

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.



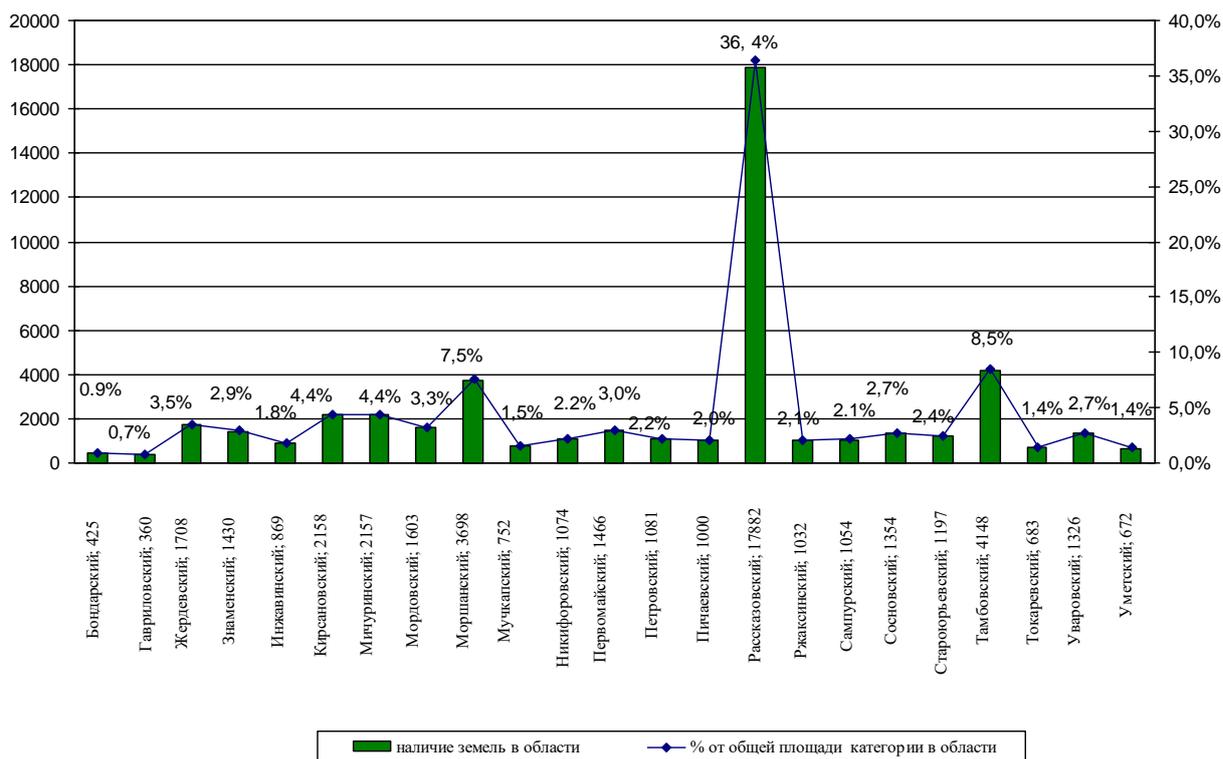


Рис. 5 Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области по районам

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 <sup>5</sup>   | Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за кв.м | Примечания  |
|---|--|---|
| Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) <sup>6</sup>   | 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 <sup>7</sup>  | 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) <sup>8</sup>   | 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) |

<sup>5</sup> В практических целях под понятием вблизи города рекомендуется рассматривать соответствующий муниципальный район

<sup>6</sup> Включая г. Котовск

<sup>7</sup> В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы

<sup>8</sup> Включая г. Котовск



|   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| Тамбовская область, вокруг<br>негородских районных центров <sup>9</sup> | 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+"

---

<sup>9</sup> 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.

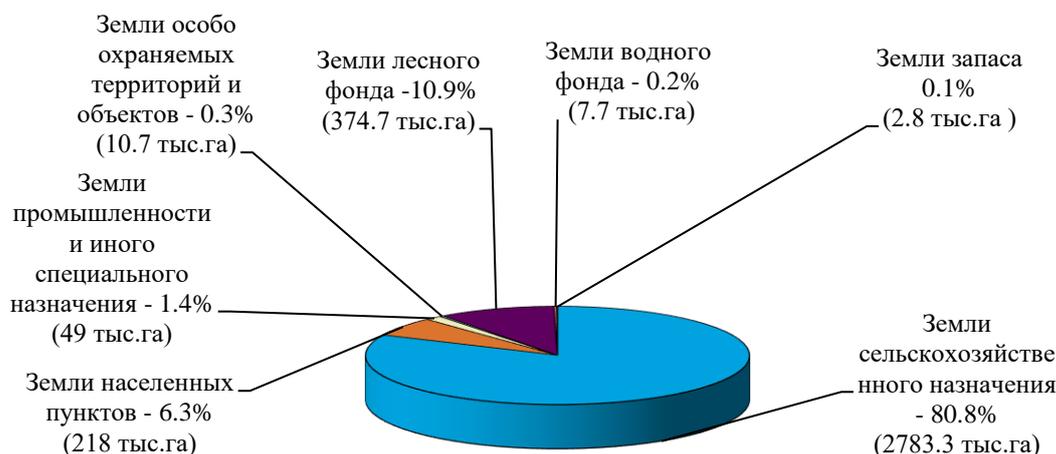


Рис. 6 Структура рынка земельного фонда Тамбовской области по категориям земель<sup>10</sup>

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.

<sup>10</sup> По данным Управления Росреестра по Тамбовской области.



Таблица 17. Распределение земельного фонда области по категориям<sup>11</sup>

| 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                    | 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.Рассказово                  |  | 3547                     |  |  |                     |                     |              | 3547                                     |
| 29                    | г.Тамбов                      |  | 9975                     |  |  |                     |                     |              | 9975                                     |
| 30                    | г.Уварово                     |  | 2274                     |  |  |                     |                     |              | 2274                                     |
| <b>Итого (тыс.га)</b> |                               | <b>2783,3</b>                          | <b>218</b>               | <b>49</b>  | <b>10,7</b>                                  |                     | <b>7,7</b>          | <b>2,8</b>   | <b>3446,2</b>                            |

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.

<sup>11</sup> 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                            |
|       | <b>Итого</b>                                 | <b>2783,3</b>     | <b>100</b>                     |

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. В отдельных случаях могут быть как существенно ниже, так и существенно больше |
| Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)  | 10000 - 25000                              | 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»

