



**КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ЗЕМЕЛЬ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ) ЗА 2023 Г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 15.02.2024

ТАМБОВ 2024



**РОССИЙСКИЙ СОЮЗ
МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ**

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральному директору
ООО «Оценка+»

Сутягину В. Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

Во исполнение договора № 2 от 15.01.2024 г. ООО «РОСМУ» провело краткий анализ рынка земельных участков коммерческого назначения из состава земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности, земель сельскохозяйственного назначения 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 2023 г. В практических целях рекомендуется использовать результаты настоящего исследования, начиная с 01.01.2024 г.

**С уважением,
председатель**

М.В. Беспалов



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ	4
II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ИССЛЕДОВАНИИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ	5
IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД	7
V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	9
VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ	14
VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	18
VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	22

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВОДИМОМ ИССЛЕДОВАНИИ

Таблица 1. Основание для проведения настоящего исследования

Основание для проведения исследования
Договор № 2 от 15.01.2024 г.

Таблица 2. Дата проведения исследования и сроки проведения исследования

Дата, по состоянию на которую произведен анализ:	01.01.2024 г.
Срок проведения исследования:	С 15.01.2024 г по 15.02.2024 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

Сведения о заказчике	<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 Исполнителя

Сведения о Исполнителе	<p>ТАМБОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ РОСМУ</p> <p>ОГРН 1136800000369 ИНН 6829911207 КПП 682901001 Дата государственной регистрации 13.05.2013 Юридический адрес 392000, Тамбовская Область, г. Тамбов, ул. Фабричная, д.6 тел. +7-4752-72-87-25, +7-909-23-23-867, e-mail: tambov@rosmu.ru Сайт: http://tambov.rosmu.ru/</p>
------------------------	--

Таблица 8. Сведения об эксперте

Сведения об эксперте	<p>Штатные эксперты: Черкашнев Роман Юрьевич, высшее экономическое образование, стаж - с 2005, кандидат экономических наук, доцент, эксперт, научный консультант экспертной группы</p> <p>Привлеченные эксперты: Шустов Александр Арсеньевич, высшее техническое образование, стаж с 2001 года, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, риэлтор Агентства недвижимости «Центр города», г. Тамбов</p> <p>Харьков Андрей Николаевич, высшее экономическое образование, стаж с 2019 года, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, риэлтор Агентство недвижимости "Квадратный метр", г. Моршанск</p> <p>Кандырев Руслан Александрович, высшее инженерное и экономическое образование, стаж с 2005 года, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, директор, оценщик ООО ОК «Канцлер», член ассоциации РАО ЮФО, реестр. № 00976</p> <p>Лисицкий Андрей Владимирович, высшее экономическое образование, стаж работы с 1997, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, коммерческий директор, оценщик Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Спектр", член Ассоциации «Русское общество оценщиков», реестр. № 008809</p>
----------------------	--

Бубнова Александра Александровна, высшее экономическое образование, стаж работы с 2000, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, директор, оценщик ООО «Агросила», член Ассоциации Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, реестр. №2778

Елисева Ирина Викторовна, высшее экономическое образование, стаж работы с 2015, ученая степень и ученое звание отсутствуют, эксперт, частнопрактикующий оценщик, член Ассоциация «Свободный оценочной департамент», реестр. № 617

III. СТРУКТУРА РЫНКА ЗЕМЛИ

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

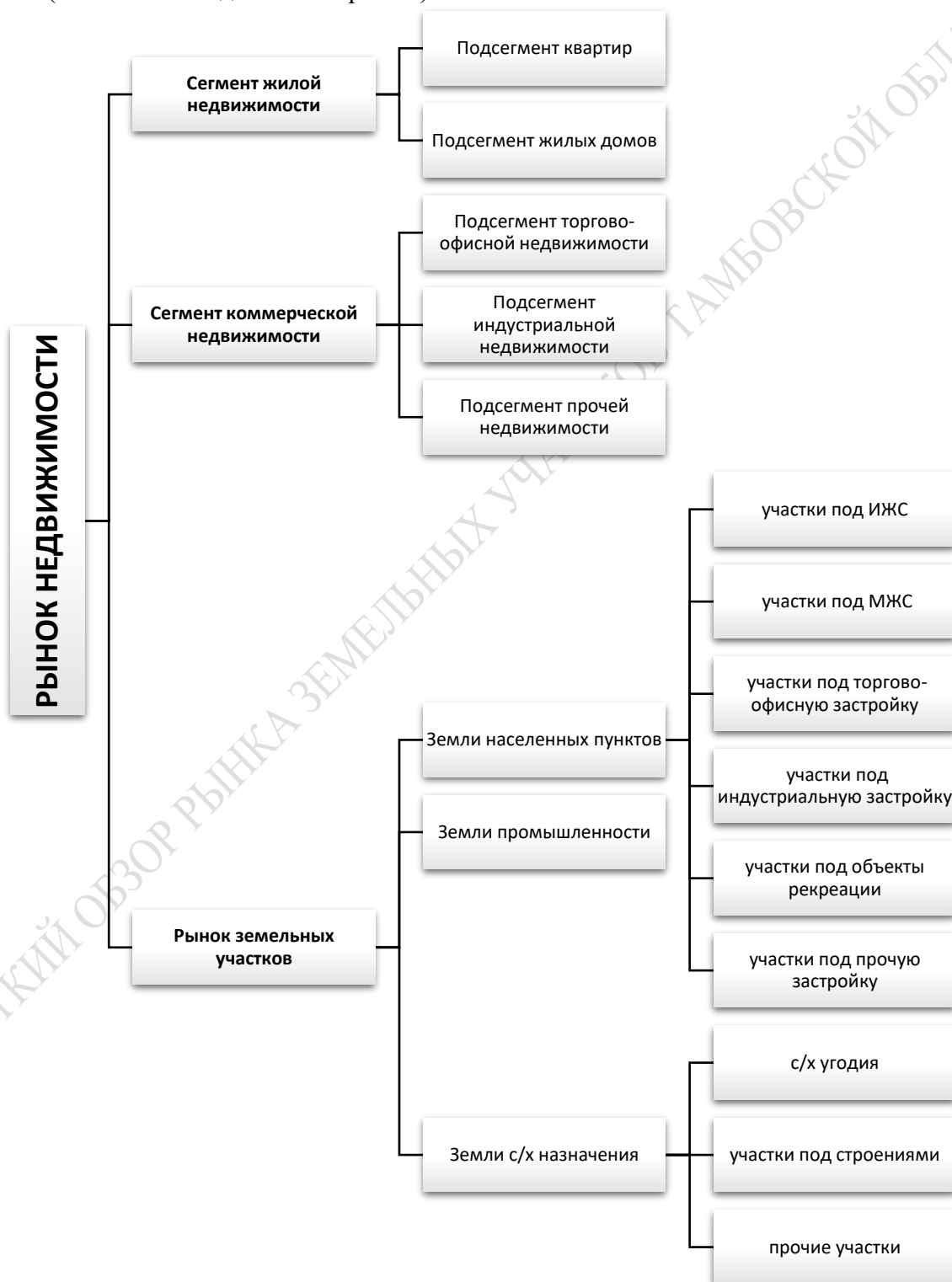


Рис. 1 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 предусмотрено 14 групп (сегментов) ВРИ:

- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент " Общественное использование объектов капитального строительства";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент " Деятельность по особой охране и изучению природы";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент " Земельные участки (территории) общего пользования";
- 13 сегмент " Земельные участки общего назначения";
- 14 сегмент " Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе".

Выделенные сегменты не зависят от типа недвижимости и одинаковы для строительства 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.

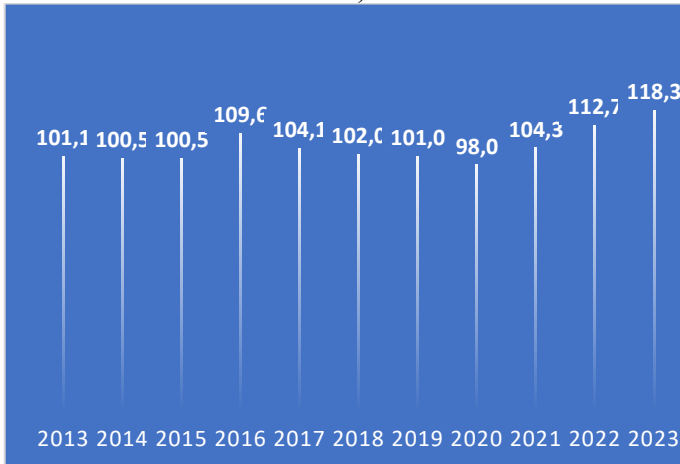
IV. ОБЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗА АНАЛИЗИРУЕМЫЙ ПЕРИОД

Общая динамика рынка. В 2023 сохранилась тенденция роста рынка земли Тамбовской области, цены увеличились по всем категориям земель.

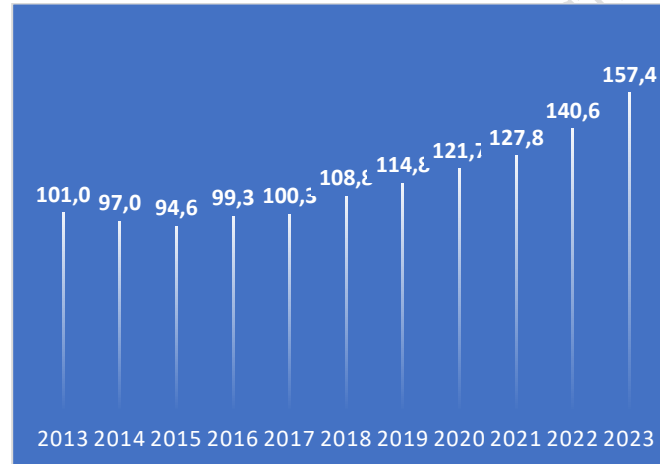
Наименьший рост рынка был в рамках земель под офисно-торговую застройку, что связано с сокращением спроса на коммерческую недвижимость для офисно-торговых целей.

Наибольший рост наблюдался в рамках земель под индустриальную застройку в связи с ростом спроса на складскую недвижимость.

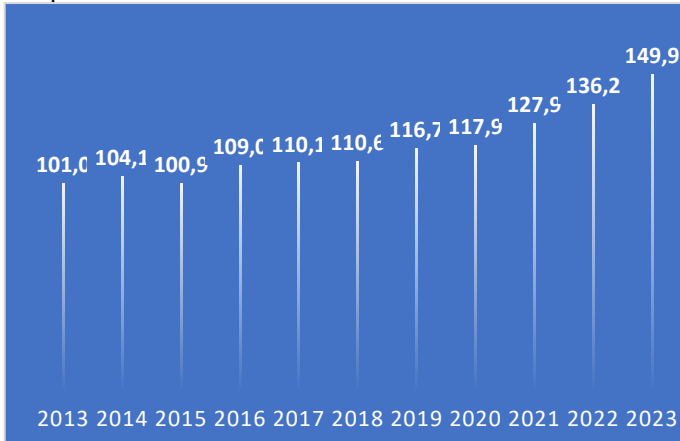
Ниже приводится динамика роста цен накопленным итогом. В качестве базы цены 2012 (по состоянию на 01.01.2013 г.).



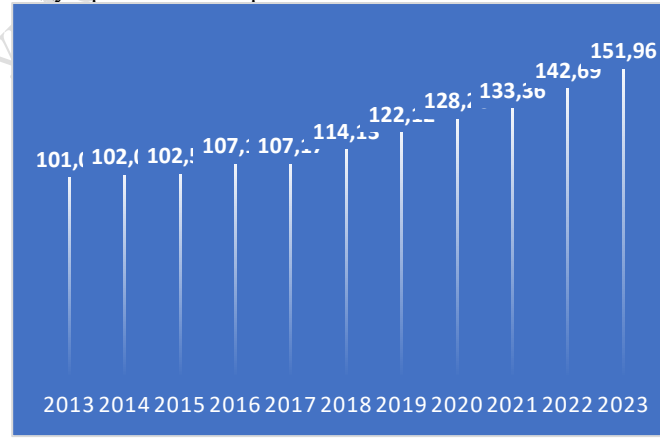
Земли населенных пунктов – участки под офисно-торговой застройкой



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	5	4	2	3
2014	-0,5	-4	3	1
2015	0	-2,5	-3	0,5
2016	9	5	8	4,5
2017	-5	1	1	0
2018	-2	8,5	0,5	6,5
2019	-1	5,5	5,5	7
2020	-3	6	1	5
2021	6,5	5	8,5	4
2022	8	10	6,5	7
2023	5	12	10	6,5

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 оказывает противоборствующая группа факторов: с одной стороны, на рынок влияет слабая макроэкономическая и региональная статистика, все еще слабые темпы роста инвестиций, санкционное давление стран Запада, низкий уровень благосостояния (зарботной платы, ВРП на душу населения) тамбовчан; с другой стороны, росту рынка способствуют ограниченность рынка земли, рост цен на объекты капитального строительства (улучшений земельных участков), государственная поддержка секторов экономики.

V. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Общие сведения о состоянии рынка.

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.

Тамбовская область входит в состав областей Центрально-Черноземной зоны, находится в лесостепной и частично - в степной зонах, расположена между 40-43° в.д. и 51°30'–54°00' с. ш. Занимает центральную часть Окско-Донской равнины площадью 33,2 тыс. км². Преобладающий ландшафт – степной, расчлененный овражно-балочной сетью. За отчетный период границы области не менялись. Общая площадь в административных границах по состоянию на 1 января 2022 года составила 3446,2 тыс. га. Земель запредельного пользования область не имеет ¹.

За отчетный период границы области не менялись. Общая площадь в административных границах по состоянию на 1 января 2023 года составила 3446,2 тыс. га. Земель запредельного пользования область не имеет.

В течение 2022 года переводы из одной категории в другую затронули земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности и земли лесного фонда. 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.

Таблица 9. Распределение земельного фонда области по категориям²

№ п/п	Наименование категорий земель	2021 г.		2022г.	
		Площадь (тыс. га)	В % от общей площади категории	Площадь (тыс. га)	В % от общей площади категории
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2782,3	80,8	2781,3	80,7
2	Земли населенных пунктов	218	6,3	219,0	6,4
3	Земли промышленности транспорта, связи и иного назначения	49	1,4	49	1,4
4	Земли особо охраняемых территорий	10,7	0,3	10,7	0,3
5	Земли лесного фонда	375,7	10,9	375,7	10,9
6	Земли водного фонда	7,7	0,2	7,7	0,2
7	Земли запаса	2,8	,01	2,8	0,1
	Итого	3446,2	100	3446,2	100

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.

Согласно ответу администрации Мичуринского района Тамбовской области от 29.12.2022 № 03-13/2986 в 2022 году общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории Мичуринского района уменьшилась на 926 га за счет перевода земель из одной категории в другую (в земли населенных пунктов) при утверждении Правил землепользования и застройки

¹ По данным Доклада о состоянии и охране окружающей среды Тамбовской области в 2022 году. – Тамбов, 2023. - https://eco.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/rep2022.pdf

² По данным Доклада о состоянии и охране окружающей среды Тамбовской области в 2022 году. – Тамбов, 2023. - https://eco.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/rep2022.pdf

сельсоветами Мичуринского района. Также, согласно указанному ответу органа местного самоуправления, был осуществлен перевод 67 га земель категории земли промышленности в категорию земель населенных пунктов.

По состоянию на 1 января 2023 года площадь земель, отнесенных к данной категории, увеличилась на 1,0 тыс. га и составила 219 тыс. га, в том числе площадь городских населенных пунктов составила 39,4 тыс. га, сельских населенных пунктов – 179,6 тыс. га.

В состав земель, относимых к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья (таблица 1.3). Преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых в пределах городов, поселков и сельских поселений составляет 160,9 тыс. га (73,4 % от общей площади земель, включенных в данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий наиболее значительные площади в структуре земель населенных пунктов заняты землями застройки – 27,6 тыс. га (12,6%), под дорогами, улицами и площадями находится 17,5 тыс. га (8,0%).

Таблица 10. Распределение земель населенных пунктов по угодьям³

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	В % от общей площади категории
1	Сельскохозяйственные угодья	160,9	73,4
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	27,6	12,6
6	Земли под дорогами	17,5	8,0
7	Другие земли	3,2	1,5
	Итого	219	100,0

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, что земли по нежилой недвижимости застроены. 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. Тамбов (более 50%) и другие города – Мичуринск, Жердевка, Котовск, Кирсанов, Рассказово, Уварово. Предложения в сегментах земель 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 следствия предложения. По сути, многие города в рамках существующих границ практически не

³ По данным Доклада о состоянии и охране окружающей среды Тамбовской области в 2022 году. – Тамбов, 2023. - https://eco.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/rep2022.pdf

имеют свободных площадей для застройки. В частности, в г. Тамбов это проявляется в 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, район «новой» ул. Советской (расширение улицы на север).

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	Под торгово-офисной недвижимостью	3500	11000	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под объекты рекреации	---	---	Сделки отсутствуют
	Под МЖС	3200	11000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора и продаются уже с проектной документацией (что может исказить оценку); в отдельных случаях точечной застройки цена доходит до 17 000 за кв.м.
	Под индустриальной застройкой	1500	4000	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	Под прочей застройкой	1000	4500	Предложения единичны
	Под торгово-офисной недвижимостью	1800	8000	Мало предложений, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под объекты рекреации	---	---	Сделки отсутствуют
	Под МЖС	1500	10000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
г. Мичуринск	Под индустриальной застройкой	850	3500	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под прочей застройкой	550	4000	Предложения единичны
	Под торгово-офисной недвижимостью	1000	4500	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	Под объекты рекреации	300	2300	Единичные и разовые сделки
	Под МЖС	550	5000	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	Под индустриальной застройкой	250	1700	Предложения очень мало
	Под прочей застройкой	100	1800	Предложения единичны
	Под торгово-офисной недвижимостью	700	3500	Предложений мало, как правило, земельные

г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово				участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	150	700	Не было выявлено ни одного объявления о продаже
	<i>Под МЖС</i>	700	2700	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	180	650	Предложения очень мало
	<i>Под прочей застройкой</i>	100	450	Предложения единичны
Негородские районные центры	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	300	2000	Единичные и разовые сделки
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под МЖС</i>	---	---	Сделки отсутствуют
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	60	400	Единичные и разовые сделки
	<i>Под прочей застройкой</i>	---	---	Сделки отсутствуют

Источник информации: собственные оценки по предложениям 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 торгово-офисной недвижимостью</i>	6-18	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>	6-24	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-24	Предложения довольно мало
Другие районы города г. Тамбова	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	6-18	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>	6-24	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-24	Предложений не очень много, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
Г. Мичуринск	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	6-22	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Единичные и разовые сделки
	<i>Под МЖС</i>	6-24	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-22	Предложения очень мало
Г. Котовск, г. Рассказово, г. Моршанск, г. Жердевка, г. Уварово	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	6-24	Предложений мало, как правило, земельные участки подбираются под целевого инвестора
	<i>Под объекты рекреации</i>	---	Единичные и разовые сделки

	<i>Под МЖС</i>	6-24	Предложений очень мало, как правило, подбираются под целевого инвестора
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	6-24	Предложения очень мало
С. Бондари, с. Сосновка, р.п. Инжавино, р.п. Токаревка, с. Петровское, р.п. Первомайский	<i>Под торгово-офисной недвижимостью</i>	8-36	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
	<i>Под индустриальной застройкой</i>	8-36	Единичные и разовые сделки

Источник информации: собственные оценки по предложению на рынке.

Анализ отдельных предложений показал, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 3 лет. Типичные сроки экспозиции в подсегменте под прочей застройкой не установлены в виду единичности таких сделок.

VI. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности и иных специальных задач.

По состоянию на 1 января 2023 года площадь земель, отнесенных к данной категории, не изменилась и составила 49 тыс. га.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач подразделяются на группы.

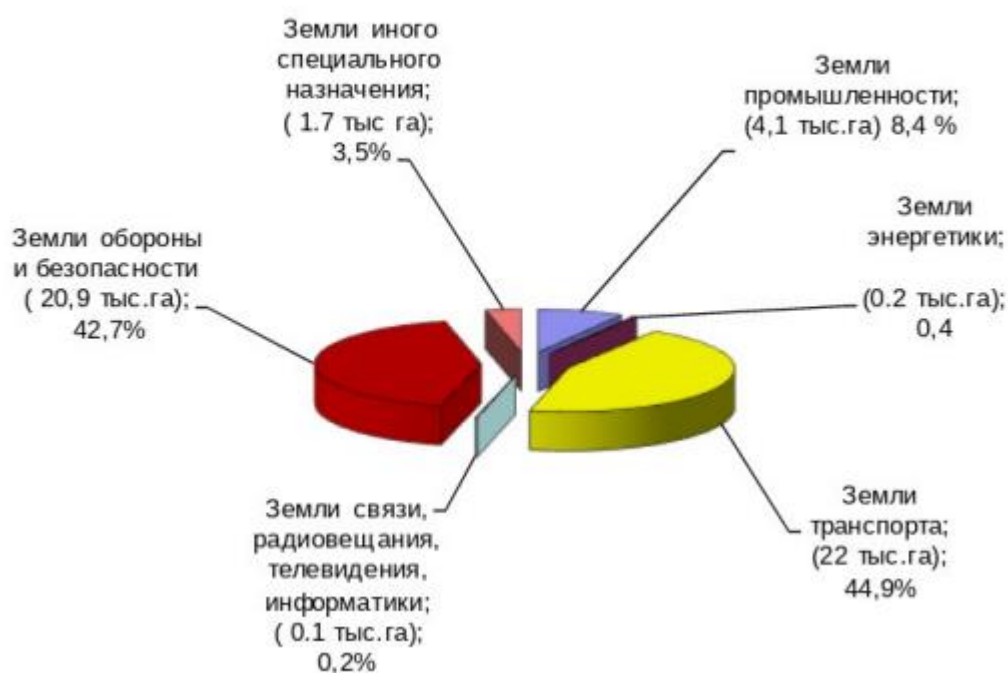


Рис. 3 Структура земель промышленности Тамбовской области

К землям промышленности 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 составила 4,1 тыс.га.⁴

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 Доклада о состоянии и охране окружающей среды Тамбовской области в 2022 году. – Тамбов, 2023. - https://eco.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/rep2022.pdf

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 (таблица 2.3.4), преобладают лесные земли 14,4 тыс. га (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 13. Распределение земель промышленности и иного специального назначения по угодьям⁵

№ 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	5,2	10,4
Итого		49,0	100,0

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.

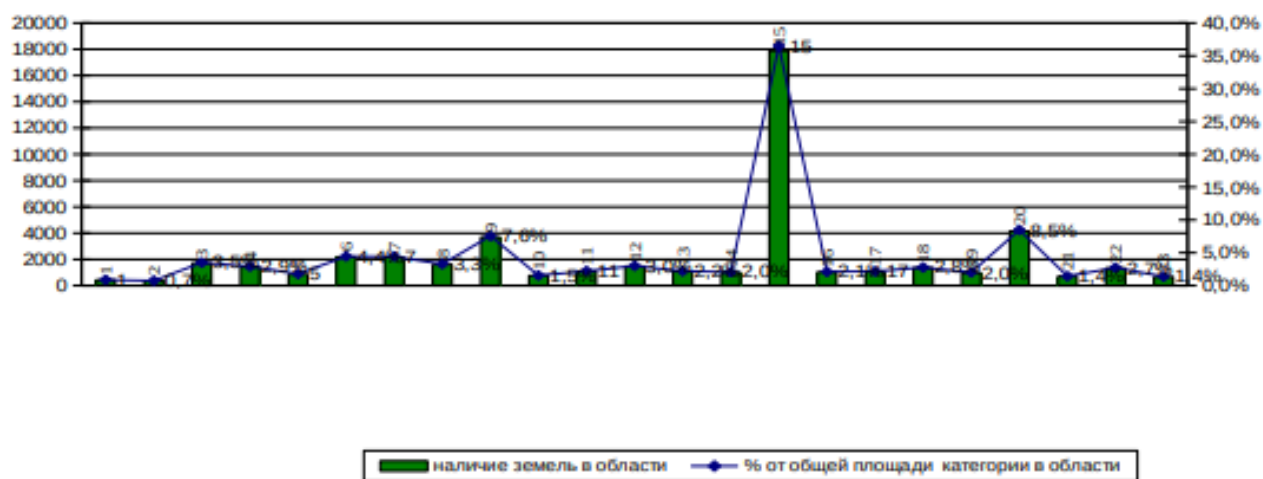


Рис. 4 Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Тамбовской области по районам

3. *Спрос, на рынке.* Наибольшим спросом в составе земель промышленности и иного специального назначения пользуются земельные участки, принадлежащие к подsegmentу «промышленность» и «транспорт» (по Приказу N П/0412).

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

⁵ По данным Доклада о состоянии и охране окружающей среды Тамбовской области в 2022 году. – Тамбов, 2023. - https://eco.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/rep2022.pdf

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 14. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение ⁶	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за кв.м	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) ⁷	600-1500	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	100-450	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)	80-350	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)
Тамбовская область, вокруг негородских районных центров ⁸	50-300	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

⁶ В практических целях под понятием вблизи города рекомендуется рассматривать соответствующий муниципальный район

⁷ Включая г. Котовск

⁸ В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы

Анализ доступности и ликвидности.

Таблица 15. Сроки экспозиции

Расположение	Типичные сроки экспозиции, мес.	Примечания
Тамбовская область, вокруг областного центра – г. Тамбова (Тамбовский район) ⁹	6-24	Основная масса предложения в Бокинском пром. узле
Тамбовская область, вокруг г. Мичуринска (Мичуринский район)	10-36	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)	10-36	Были идентифицированы предложения о продаже земли в пригороде Моршанска и Рассказово (Платоновка)
Тамбовская область, вокруг негородских районных центров ¹⁰	10-36	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

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

⁹ Включая г. Котовск

¹⁰ В иных муниципальных районах, не вошедших в предыдущие группы

VII. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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.

В соответствии с постановлением администрации Тамбовской области от 24.01.2022 № 37 был осуществлён перевод категорий в отношении 1 земельного участка (68:03:0405001:129) сельскохозяйственного назначения общей площадью 49,9 га в земли лесного фонда.

На основании постановления администрации Токарёвского района от 20.10.2021 № 482 из земель категории «земли населенных пунктов» в категорию земель сельскохозяйственного назначения было переведено 2 земельных участка общей площадью 2 га.

Согласно ответу администрации Мичуринского района Тамбовской области от 29.12.2022 № 03-13/2986 в 2022 году общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории Мичуринского района уменьшилась на 926 га за счет перевода земель из одной категории в другую (в земли населенных пунктов) при утверждении Правил землепользования и застройки сельсоветами Мичуринского района. Также, согласно указанному ответу органа местного самоуправления, был осуществлен перевод 67 га земель категории земли промышленности в категорию земель населенных пунктов.

В связи с чем на 01.01.2023 общая площадь земель категории земли сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 1,0 тыс. га и составила 2781,3 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. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых предприятий для предоставления их гражданам.

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребованными), собственники которых, использовали земли, не вступая в правоотношения с другими юридическими и физическими лицами и без оформления права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли. Также отражены площади, занятые земельными участками сельскохозяйственного назначения, в установленном порядке оформленные гражданами в собственность в счет земельной доли (или другом праве на землю), но без определения в документах на землю вида использования.

В течение 2022 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель.

В целях перераспределения земель земельные участки, не предоставленные заинтересованным лицам для сельскохозяйственного производства, но предназначенные для нужд сельского хозяйства, включались, согласно Земельному кодексу Российской Федерации, в фонд перераспределения земель для создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.

Основанием включения земельных участков в фонд являлось решение исполнительных органов власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от земельного участка, при принудительном отказе, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию.

Общая площадь свободного фонда перераспределения земель уменьшилась на 8,0 тыс. га и составила 52,8 тыс. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, входящих в фонд перераспределения, уменьшилась на 8,0 тыс. га и составила 38,8 тыс. га.

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в отчетном периоде уменьшилась на 1,0 тыс. га и составляет 2546,3 тыс. га.

Таблица 16. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям¹¹

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от общей площади категории
1	Сельскохозяйственные угодья	2546,3	91,6
2	Лесные площади	1,3	0,05
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	85,5	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	2781,3	100

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения не изменилась и составила 235 тыс. га. 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.* Сельхозугодья занимают $\approx 79,7\%$ территории, в их структуре – пашня $\approx 77,6\%$, многолетние насаждения $\approx 1,2\%$, сенокосы $\approx 5,3\%$, пастбища $\approx 12,9\%$.

2. По долям площади распределяются: лугово-черноземные – 31,2%, черноземы типичные – 22,9%, черноземы выщелоченные – 20,9%, пойменные слабокислые и нейтральные – 6,6%, дерново-подзолистые иллювиально-железистые – 6,5%, лугово-черноземные выщелоченные – 5,3%, дерново-подзолистые преимущественно мелко- и неглубокоподзолистые – 2,5%, светло-серые лесные – 1,7%, черноземы обыкновенные – 1,4%, серые лесные – 0,8%, черноземы оподзоленные – 0,2%, темно-серые лесные – 0,1%. Наиболее распространены в области выщелоченные и типичные черноземы глинистого и тяжелосуглинистого механического состава. По правобережью рек Цны, Челновой, Воронежа – серые лесные, в долинах рек – аллювиально-луговые почвы. Наступление физической спелости почвы приходится на 20-25 апреля. Содержание гумуса 5,6-6,2%. Запасы доступных питательных веществ верхних слоев почвы: азот – 4,3 мг, фосфор – 6,5-10 мг, калий – 17-18,5 мг/100 г почвы. Водной эрозии подвержено ≈ 300000 га сельхозугодий, втрое больше площадей являются эрозионно-опасными.

¹¹ По данным Управления по охране окружающей среды и природопользованию Тамбовской области/https://opr.tmbreg.ru/files/LibraryDocs/Report/env_state/es2021.pdf



Рис. 5 Распределение земель категории сельскохозяйственного назначения по районам области

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 дифференциация спроса.* Тамбовская область состоит из 24 районов. Однако востребованность земель не однозначна, 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 17. Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента

Расположение	Ед. изм.	Стоимость продажи, (мин -макс), руб. за ед.	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	га	30000 - 100000	Наибольшая масса предложений (в отдельных случаях цена предложений достигала 110-140 тыс. руб. за 1 га)
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	га	20000 - 45000	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	кв.м.	30 - 180	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	га	70000 - 150000	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

Таблица 18. Сроки экспозиции

Расположение	Сроки продажи, (мин -макс), мес	Примечания
Сельскохозяйственные угодья (пашня)	6 - 18	Наибольшая масса предложений
Сельскохозяйственные угодья (пастбища и сенокосы)	8 - 24	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства	8 - 24	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
Земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами	12 - 36	Предложения единичны

Источник информации: *собственные оценки по анализу предложений.*

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

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 2023:

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: 01.01.2024 г.

География исследования: Тамбовская область.

Срок оказания услуг: не позднее «22» февраля 2024 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:

Председатель ООО «РОСМУ»

