

Научная статья  
УДК 332.3(470.326)

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ Быков Александр Александрович<sup>1</sup>, Зацепин Николай Романович<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ФГБОУ ВО «РГАУ — МСХА имени К. А. Тимирязева», г. Москва, РФ  
докт.экон.наук, доцент, зав.кафедрой экономики и организации производства,  
a.bykov@rgau-msha.ru,

<sup>2</sup> ФГБОУ ВО «РГАУ — МСХА имени К. А. Тимирязева», г. Москва, РФ  
студент 4 курса института экономики и управления АПК,  
ФГБОУ ВО РГАУ–МСХА имени К. А. Тимирязева,  
zrw4813@yandex.ru

68

**Аннотация.** В исследовании рассматривается экономическая оценка земель Тамбовской области как ключевой фактор эффективного управления земельными ресурсами, их рационального использования и налогообложения. Актуальность темы обусловлена значимостью земельных ресурсов для развития сельского хозяйства и устойчивого регионального развития. В работе применены статистико-экономический, монографический и расчётно-конструктивный методы исследования. Информационную базу составили обзоры рынка земельных участков коммерческого назначения региона и опубликованные источники. Результаты исследования демонстрируют: структуру сельхозугодий (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, залежь) и распределение площадей по типам почв; риски сельскохозяйственного производства, связанные с климатическими условиями и эрозией почв; сегментацию спроса на земельные участки; территориальную дифференциацию востребованности земель по районам области; ограниченность предложения и особенности первичного и вторичного фондов земель; ценовую дифференциацию по местоположению и динамику роста стоимости земель в 2023–2024 гг.; сроки экспозиции земельных участков на рынке. Выявлены наиболее ценные территории и факторы, влияющие на стоимость и ликвидность земель. Материалы экономической оценки предназначены для решения широкого круга задач: от оценки хозяйственной деятельности землепользователей до формирования земельного фонда и расчёта земельных платежей.

**Ключевые слова:** экономическая оценка земель, Тамбовская область, землепользование, сельхозугодья, рынок земли, кадастровая стоимость, земельная рента, агропроизводственная группа почв, фонд перераспределения, ценовая дифференциация.

**Для цитирования** Быков Александр Александрович, Зацепин Николай Романович ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ / Быков Александр Александрович, Зацепин Николай Романович // Агрофорсайт. 2025. № 3 — Саратов: ООО «ЦеСАин», 2025. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Загл. с этикетки диска.

**Финансирование:** исследование проводилось за счет собственных средств.

## ECONOMIC ASSESSMENT OF LAND IN THE TAMBOV REGION Bykov, Aleksandr Aleksandrovich 1, Zatsepin, Nikolay Romanovich 2

<sup>1</sup> Timiryazev Russian State Agrarian University - Moscow Agricultural Academy, Moscow, Russian Federation, Doctor of Economics, Associate Professor, Head of the Department of Economics and Production Organization, a.bykov@rgau-msha.ru

<sup>2</sup> Russian State Agrarian University - Moscow Timiryazev Agricultural Academy, Moscow, Russian Federation Fourth-year student, Institute of Economics and Management of the Agro-Industrial Complex, Russian State Agrarian University - Moscow Timiryazev Agricultural Academy, zrw4813@yandex.ru

**Abstract.** The study examines the economic valuation of land in the Tambov Region as a key factor in the effective management of land resources, their rational use and taxation. The relevance of the topic is determined by the significance of land resources for the development of agriculture and sustainable regional development. The work applies statistical, economic, monographic and calculation-constructive research methods. The information base consisted of reviews of the commercial land market in the region and published sources. The results of the study demonstrate: the structure of agricultural land (arable land, perennial plantings, hayfields, pastures, fallow land) and the distribution of areas by soil types; risks of agricultural production associated with climatic conditions and soil erosion; segmentation of demand for land; territorial differentiation of demand for land by districts of the region; limited supply and characteristics of primary and secondary land funds; price differentiation by location and the dynamics of land value growth in 2023-2024; the exposure time of land plots on the market. The most valuable territories and factors influencing land value and liquidity have been identified. The economic assessment materials are designed to address a wide range of issues, from assessing the economic activities of land users to developing land reserves and calculating land taxes.

**Keywords:** economic valuation of land, Tambov Oblast, land use, agricultural land, land market, cadastral value, land rent, agricultural soil group, redistribution fund, price differentiation.

**Acknowledgments:** I would like to express my gratitude to the supervisor who helped me prepare this article for publication.

### **Введение.**

*Описание актуальности темы.* Экономическая оценка земель Тамбовской области - это актуальная и значимая тема, особенно в контексте развития сельского хозяйства, эффективного землепользования и устойчивого регионального развития.

Целью исследования, изложенного в работе, является определение рыночной и кадастровой стоимости земель региона для эффективного управления, рационального использования и налогообложения.

Задачами исследования являются объективные определения экономической стоимости земель как важнейшего природного и экономического ресурса для эффективного управления, рационального использования и включения в систему рыночных отношений.

**Материалы и методы исследования.** В качестве основных методов исследования применены статистико-экономический, монографический, расчетно-конструктивный.

В качестве материалов исследования об экономической оценке земель Тамбовской области выступают обзоры рынков земельных участков коммерческого назначения региона. Рассмотрены различные информационные 1-10 источники литературы.

### **Основная часть. Результаты исследования.**

Экономическая оценка земли в системе земельного кадастра характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей при учете всего комплекса природных и экономических условий хозяйствования [3].

Цель экономической оценки земель направлена на создание предпосылок для объективного решения вопросов рационального использования и охраны земельных ресурсов, совершенствования экономического механизма хозяйствования в народном хозяйстве [10].

Главная задача экономической оценки земель состоит в том, чтобы на основе всестороннего учета условий и результатов сельскохозяйственного производства установить для каждого хозяйства продуктивность земель и экономический эффект их

использования и определить производительность общественного труда при использовании разнокачественных земельных участков [10].

Мы считаем, что основной оценочной единицей оценки земли выступает агропроизводственная группа почв. При экономической оценке земель учитывается местоположение оцениваемой агрогруппы почв по экономическим условиям хозяйствования, что достигается путем проведения земельно-оценочного районирования.

Нами установлено, что в Тамбовской области основанием включения земельных участков в фонд перераспределения является 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 региона составила в 2024 г. - 48,8 тыс. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, входящих в фонд перераспределения, составила 34,8 тыс. га.

На основании обзора рынков земли в Тамбовской области нами выявлены следующие тенденции рынка земли:

1. *Состав сельхозугодий.* В состав сельхозугодий входят: пашня - 80,6%, многолетние насаждения - 1,2%, сенокосы - 5,1%, пастбища - 12,8%, залежь - 0,3%.

2. *По долям площади распределяются:* лугово-черноземные - 1,2%, 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. Водной эрозии подвержено около 300000 га сельхозугодий, втрое больше площадей являются эрозионно-опасными.

3. *Риски, связанные с сельскохозяйственным бизнесом.* Область относится к зоне недостаточного увлажнения, о чём свидетельствует гидротермический коэффициент, средняя величина которого составляет 0,91-1,10. 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 (рис. 1).

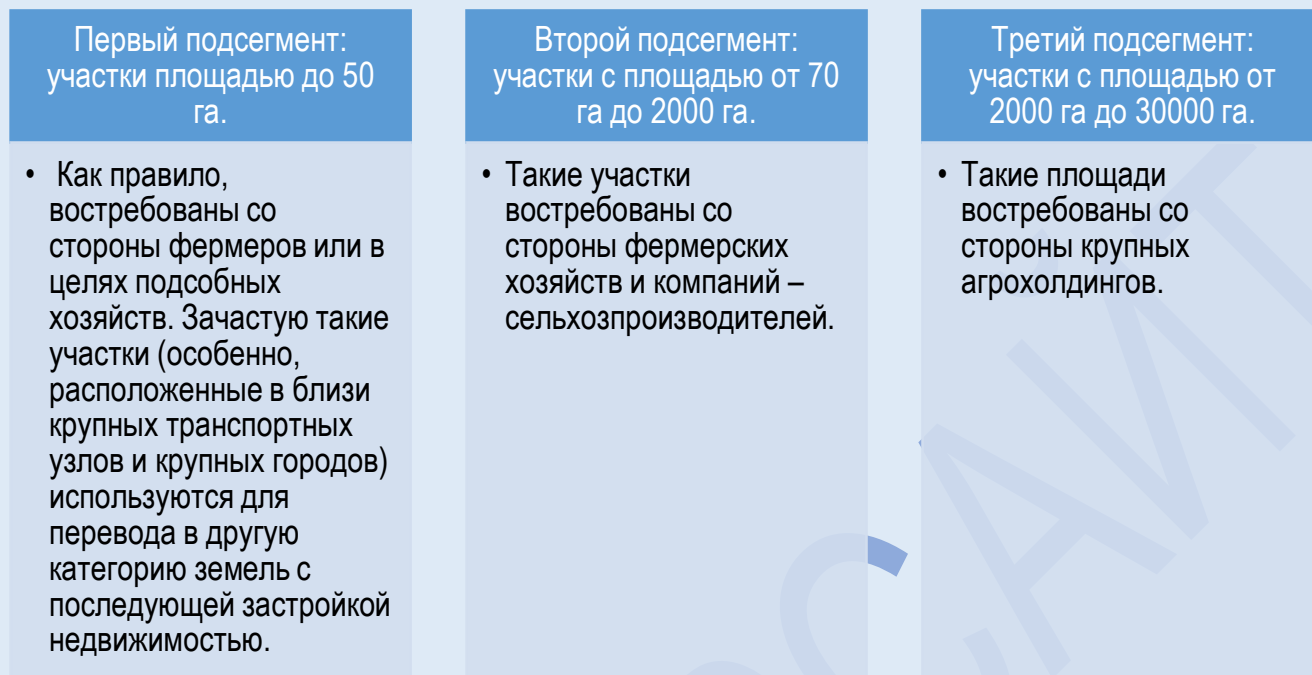


Рисунок 1. Сегментация на земельном рынке

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. 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 Тамбовский, Жердевский, Токаревский, Сампурский округа.

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

8. *Анализ ценовой ситуации.* Ценовая дифференциация по местоположению. На рынке земли в Тамбовской области царит достаточно большой разброс цен (таблица 1). Наиболее дорогими являются земли Мичуринского, Тамбовского, Жердевского, Токаревского и Сампурского округов. [4,5,6]

**Таблица 1 - Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента в Тамбовской области**

Расположение		Стоимость продажи, (мин -макс), тыс. руб. за ед.		Примечания
		2023г.	2024г.	
Сельскохозяйственные угодья	пашня, га	30÷100	30 ÷ 160	Наибольшая масса предложений (в отдельных случаях цена предложений достигала 180-220 тыс. руб. за 1 га)
	пастбища и сенокосы, га	20÷45	25 ÷ 80	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения	под водными и прочими объектами, га	70÷150	75 ÷ 200	Предложения единичны
	под зданиями для сельскохозяйственного производства, кв.м.	0,030÷0,180	0,035 ÷ 0,210	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей. В отдельных случаях цена предложений достигала 220-250 руб. за 1 кв.м.

Источник: [4,5,6] и разработано авторами

Анализ предложений по продаже земельных участков из анализируемого сегмента за 2023-2024 годы показал (табл.1), что в 2024 сохранилась тенденция роста рынка земли Тамбовской области, цены увеличились по всем категориям земель: стоимость продажи 1 га пашни увеличивалась на 60 тыс. руб.; стоимость земли под пастбищами и сенокосами увеличилась от 5 (минимум) до 35 тыс. руб.(максимум); стоимость земли сельскохозяйственного назначения под зданиями для сельскохозяйственного производства увеличилась от 5тыс.руб. до 30 тыс. руб.; стоимость земли сельскохозяйственного назначения под водными и прочими объектами, увеличилась от 5 до 50 тыс. руб.

Срок экспозиции объекта недвижимости — это период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке [9].

Сроки экспозиции земель сельскохозяйственного назначения представлены в таблице 2.

**Таблица 2 - Сроки экспозиции в Тамбовской области, 2024г.**

Расположение		Сроки продажи, (мин ÷ макс), мес.	Примечания
Сельскохозяйственные угодья	пашня	6 ÷ 16	Наибольшая масса предложений
	пастбища и сенокосы	7 ÷ 22	Предложения единичны
Земли сельскохозяйственного назначения	под зданиями для сельскохозяйственного производства	6 ÷ 20	В основном под размещение зданий сельхозпроизводителей
	под водными и прочими объектами	12 ÷ 36	Предложения единичны

Источник: разработано авторами

Следует отметить, что в редких случаях сроки экспозиции могут достигать 3 лет и более.

Таким образом мы считаем, что материалы экономической оценки земли предназначаются для решения следующих задач: оценка хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов; развитие и функционирование рынка земли; предоставление и изъятие земельных участков; установление размеров земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли; установление размеров компенсационных выплат в соответствии с законодательством Российской Федерации; формирование земельного фонда в государственной, муниципальной и частной собственности.

#### Список источников

1. Дубовицкий, А. А. Эффективность использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве Тамбовской области / А. А. Дубовицкий, Э. А. Климентова, А. А. Бортникова. – Текст: непосредственный // Технологии пищевой и перерабатывающей промышленности АПК – продукты здорового питания. – 2018 – № 2(22). – С. 60-67.

2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18336-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/534804> (дата обращения: 30.04.2025).

3. Минаков, И. А. Состояние, проблемы и перспективы эффективного землепользования в сельском хозяйстве / И. А. Минаков, А. А. Дубовицкий. – Текст : непосредственный // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2023 – № 6 – С. 50-59.

4. Краткий обзор рынка земельных участков коммерческого назначения в Тамбовской области (из состава земель населенных пунктов, земель промышленности и земель сельскохозяйственного назначения) за 2022 г. Дата составления 12.02.2023, Тамбов, 2023.

5. 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.

6. Краткий обзор рынка земельных участков коммерческого назначения в Тамбовской области (из состава земель населенных пунктов, земель промышленности и земель сельскохозяйственного назначения) за 2024 г. Дата составления 12.02.2025, Тамбов, 2025.

7. Кударов, С. С. Состояния рынка сельскохозяйственных земель в Саратовской области / С. С. Кударов, М. В. Муравьева // Агрофорсайт. — 2017. — № 5 (11). — С. 13.

8. Кударов, С. С. Экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов Саратовской области / С. С. Кударов, М. В. Муравьева // Агрофорсайт. — 2017. — № 5 (11). — С. 14.

9. Постановление Правительства Тамбовской области от 08.10.2024 № 603 «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Тамбовской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов». Точка доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/document/6800202410150007?ysclid=mkwtibnyn911269371> (дата обращения: 12.04.2025).

10. Экономика сельского хозяйства : учебник для вузов / под редакцией Н. Я. Коваленко — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 406 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-8769-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/560537> (дата обращения: 12.04.2025).

#### References

1. Dubovitskiy, A. A., Klimentova, E. A., & Bortnikova, A. A. (2018). Effektivnost' ispol'zovaniya zemel'nykh resursov v sel'skom khozyaystve Tamovskoy oblasti [Efficiency of land resource use in agriculture of the Tambov Oblast]. *Tekhnologii pishchevoy i pererabatyvayushchey promyshlennosti APK — produkty zdorovogo pitaniya* [Technologies of food and processing industry of agro-industrial complex — healthy food products], 2(22), 60–67.

2. Maksimov, S. N. (2024). *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics] (3rd ed., rev. & enl.). Moscow: Yurayt Publishing House. (Higher Education). ISBN 978-5-534-18336-8. Retrieved April 30, 2025, from <https://urait.ru/bcode/534804>

3. Minakov, I. A., & Dubovitskiy, A. A. (2023). Sostoyanie, problemy i perspektivy effektivnogo zemlepol'zovaniya v sel'skom khozyaystve [Status, problems, and prospects of efficient land use in agriculture]. *Ekonomika sel'skokhozyaystvennykh i pererabatyvayushchikh predpriyatiy* [Economics of agricultural and processing enterprises], 6, 50–59.

4. Administration of the Tambov Oblast. (2023). *Kratkiy obzor rynka zemel'nykh uchastkov kommercheskogo naznacheniya v Tamovskoy oblasti (iz sostava zemel' naseleennykh punktov, zemel' promyshlennosti i zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya) za 2022 g.* [Brief review of the commercial land market in the Tambov Oblast (including lands of populated areas, industrial lands, and agricultural lands) for 2022]. Compiled on February 12, 2023. Tambov.

5. Administration of the Tambov Oblast. (2024). *Kratkiy obzor rynka zemel'nykh uchastkov kommercheskogo naznacheniya v Tamovskoy oblasti (iz sostava zemel' naseleennykh punktov, zemel' promyshlennosti i zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya) za 2023 g.* [Brief review of the commercial land market in the Tambov Oblast (including lands of populated areas, industrial lands, and agricultural lands) for 2023]. Compiled on February 15, 2024. Tambov.

6. Administration of the Tambov Oblast. (2025). *Kratkiy obzor rynka zemel'nykh uchastkov kommercheskogo naznacheniya v Tamovskoy oblasti (iz sostava zemel' naseleennykh punktov, zemel' promyshlennosti i zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya) za 2024 g.* [Brief review of the commercial land market in the Tambov Oblast (including lands of populated areas, industrial lands, and agricultural lands) for 2024]. Compiled on February 12, 2025. Tambov.

7. Kudarov, S. S., & Muravyova, M. V. (2017). Sostoyaniya rynka sel'skokhozyaystvennykh zemel' v Saratovskoy oblasti [State of the agricultural land market in the Saratov Oblast]. *Agroforsayt* [Agroforsite], 5(11), 13.

8. Kudarov, S. S., & Muravyova, M. V. (2017). Ekonomicheskaya otsenka effektivnosti ispol'zovaniya zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya munitsipal'nykh rayonov Saratovskoy oblasti [Economic assessment of the efficiency of agricultural land use in municipal districts of the Saratov Oblast]. *Agroforsayt* [Agroforsite], 5(11), 14.

9. Government of the Tambov Oblast. (2024). *Postanovlenie Pravitel'stva Tamovskoy oblasti ot 08.10.2024 № 603 «Ob utverzhdenii Poryadka opredeleniya tseny zemel'nykh uchastkov, nakhodyashchikhsya v gosudarstvennoy sobstvennosti Tamovskoy oblasti, i zemel'nykh uchastkov, gosudarstvennaya sobstvennost' na kotorye ne razgranichena, predstavlyaemykh bez provedeniya togov»* [Resolution of the Government of the Tambov Oblast dated October 8, 2024, No. 603 "On approval of the Procedure for determining the price of land plots in state ownership of the Tambov Oblast and land plots with undivided state ownership provided without tendering"]. Retrieved April 12, 2025, from <http://publication.pravo.gov.ru/document/6800202410150007?ysclid=mkwtibnyn911269371>

10. Kovalenko, N. Ya. (Ed.). (2025). *Ekonomika sel'skogo khozyaystva* [Agricultural economics]. Moscow: Yurayt Publishing House. (Higher Education). ISBN 978-5-9916-8769-0. Retrieved April 12, 2025, from <https://urait.ru/bcode/560537>