

aroball

продвижение  
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство  
Омской области



Администрация  
города Омска



Совет экспертов  
рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



Омская торгово-  
промышленная палата



Российское  
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



Некоммерческое партнерство  
ОМСКИЙ СОЮЗ  
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ  
СИНЕРГИЯ



ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ  
СИБАДИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР  
РИЭЛТОРОВ



КЛАСТЕР  
СИБИРИ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



# АНАЛИЗ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

г. Омск  
4 квартал 2017 г.

Информационные партнеры:

ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал недвижимости Недвижимость Новый Город55 APPRAISER.RU ОЦЕНЩИК.РУ



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.omeks.ru

## Оглавление

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА .....	2
РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	3
ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО .....	4
РЫНОК ЧАСТНЫХ ДОМОВ Г.ОМСКА .....	5
РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ Г.ОМСКА .....	6
РЫНОК ТАУНХАУСОВ Г.ОМСКА .....	7
КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ОМСКА .....	8
ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ .....	9
ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ .....	10

## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

К объектам ИЖС, согласно ст.48 Градостроительного кодекса РФ, относятся отдельно стоящие жилые здания, с числом этажей не более трех, которые предназначены для проживания одной семьей. В качестве участников строительства могут выступать только физические лица.

Индивидуальное жилье занимает достаточно существенную долю жилого фонда Омской области и г. Омска в частности. При этом структура фонда зачастую формируется за счет объектов устаревшей застройки (начала-середины 20-го века), расположенных в кварталах частного сектора.

Конец прошлого столетия проявил новую тенденцию к освоению незастроенных территорий индивидуальным жильем. Так в Омске появился один из первых коттеджных поселков – «Левобережный» (в районе п. Чукуреевка). В настоящее время кроме неорганизованных скоплений, которые впоследствии приходят к централизованному управлению, все чаще заявляют проекты комплексного обслуживания массивов индивидуальных жилых домов – организованные коттеджные поселки.

Одной из тенденций последнего времени является организация жилья на дачных участках в черте г.Омска. Садоводства постепенно становятся круглогодично заселенными, а проживающие добиваются права регистрации в дачных домах, подводят центральные коммуникации, привлекая новых потенциальных жильцов в свои товарищества.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 2029 оферт о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 1680 реальным объектам торгово-офисного назначения приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все оферты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производился досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС-системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников в качестве характеристик объектов принималась экспертно-аналитическая информация об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3. Если в отношении характеристик в оферте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для оферты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.

*Из данных представленных в исследовании, проведенном специалистами федерального портала «Мир квартир», следует, что за прошедший год Омская область является лидером по приросту цен на индивидуальное жилье, так среднее предложение подорожало на 21,3%.*

**Таблица 1. Цены на дома в регионах РФ**

№	Регион	Цена за дом, руб.	Прирост за год	Цена, руб./кв. м	Прирост за год
1	Москва	18878547	7,7%	97028	7,5%
2	Московская область	14435834	3,5%	69075	-2,9%
3	Санкт-Петербург	13291900	11,4%	83295	10,7%
4	Новосибирская область	4921071	-6,6%	39121	-1,1%
5	Красноярский край	4713309	-1,5%	35714	-0,3%
6	Томская область	4511652	-13,2%	30243	-7,6%
7	Иркутская область	4471065	6,2%	42972	9,7%
8	Тюменская область	4465430	4,5%	38725	-0,9%
9	Омская область	3283473	21,3%	27785	17,1%
10	Кемеровская область	2040096	-15,2%	23733	-8,6%
11	Российская Федерация	5012826	-2,8%	36816	0,6%

*В Таблице 1 Для сравнения представлены средние показатели по России, а также данные двух столиц и соседних регионов Сибири.*

## РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На территории Омской области наиболее активными муниципальными образованиями для рынка недвижимости земель, предоставляемых под индивидуальное жилищное строительство, являются непосредственно округа г.Омска и Омский район. При этом Омский район может быть подразделен на зоны формирования цены исходя из направления основной движущей магистрали. Так выделяют следующие направления:

- Черлакский тракт;
- Новосибирский тракт;
- Сыропятский тракт;
- Пушкинский тракт;
- Красноярский тракт;
- Тюкалинский тракт;
- Исилькульский тракт;
- Русско-Полянский тракт.

Формирование застройки коттежными поселками, а также рост крупных поселений ведется преимущественно вдоль указанных направлений. Поэтому определение средневзвешенного показателя для Омского района не целесообразно. Основные показатели рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г.Омске и Омском районе представлены в Таблице 2.

*Таблица 2. Показатели рынка земельных участков под ИЖС*

Местоположение	Средневзвешенная цена удельная, руб./кв.м.	Минимальный показатель цена удельная, руб./кв.м.	Максимальный показатель цена удельная, руб./кв.м.
Омский район (без г. Омска)	114,60	2	2582,14
Омск	578,69	214,29	1800,00
Кировский АО	545,86	470	1800,00
Ленинский АО	736,51	271,43	1590,00
Октябрьский АО	-	-	-
Советский АО	592,56	214,29	900,00
Центральный АО	381,71	227,27	657,14

Самым «дорогим» из округов стал Ленинский, а самые низкие средние показатели отмечены в Центральном АО. Показатели в Омском районе отмечены широким диапазоном, что определено различным уровнем развитости поселений в районе, а также различным набором коммуникаций в той или иной местности.

**С 1 января 2018 года граждане не смогут распоряжаться участками, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.**

Если дачный, приусадебный участок не прошел процедуру межевания у кадастрового инженера и числится без координат границ в поворотных точках, собственник не сможет юридически распоряжаться им: продать, передать по наследству, подарить детям, внукам», – пояснил управляющий партнер юридической компании «Юристар» Валерий Новиков.

А с 1 марта 2018 прекращается «дачная амнистия» – упрощенное оформление участков в собственность. Раньше для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на недвижимость нужно было предоставить техплан объекта и правоустанавливающие документы на участок. «После изменений владельцам объектов ИЖС надо будет представить также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а также постановку такого объекта на технический учет», – говорит юрист «Линии права» Младен Зрнич.

Власти активно мотивируют граждан ставить объекты имущества на кадастровый учет – таким образом, повышая собираемость налогов.

По данным <https://omskrielt.com>

## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Рынок индивидуального жилищного строительства условно разделен участниками рынка (риэлторами, оценщиками, аналитиками) на две основных категории объектов – частные дома и коттеджи. Существует также категория коттеджей, расположенных в организованных коттеджных поселках, имеющих единую концепцию управления, как правило, огороженную и охраняемую территорию.

С точки зрения представительства на рынке, большую долю занимает устаревший жилой фонд, относимый к категории «частные дома» (объекты застройки ранее 2000-х годов, площадь преимущественно до 100 кв.м.), с долей почти  $\frac{3}{4}$  рынка. Коттеджей (объекты свыше 100 кв.м. и возведенные преимущественно после 2000-х годов) на рынке представлено 35,5%, а новая для Омска формация, именуемая «таунхаус» (блокированные дома – многоуровневые квартиры с отдельными входами, имеющие минимум одну общую стену с другим аналогичным объектом, данное понятие отнесено к объектам современной застройки), всего 1,3% или 22 предложений на рынке.

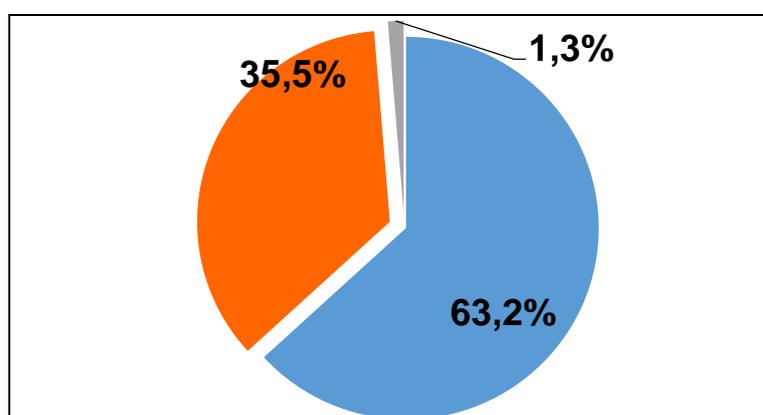


Диаграмма 1. Структура рынка ИЖС в г. Омске, 4Q 2017 г.

Динамика цен рынка индивидуального жилья показывает достаточно разнонаправленный характер. Так, самый большой «минус» показывает округ, где изначально были самые высокие ценовые показатели – Советский. Остальные же округа так же показали отрицательную тенденцию роста, при это на втором месте по снижению цену оказался Центральный АО, который является лидером по количеству предложений – 49%.

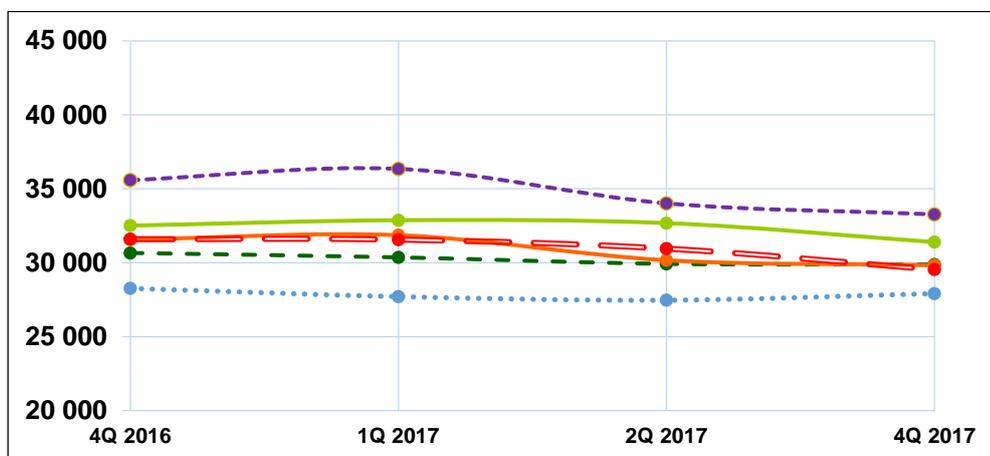


График 1. Динамика изменения средней удельной цены предложения объектов индивидуального жилищного строительства в 2016-2017 гг.

В целом по городу Омска наблюдается небольшое снижение цен, которое чередуется колебаниями в зависимости от сезонности рынка. При этом средний показатель по городу определен на уровне 29 538 руб./кв.м., а диапазон удельных цен рынка индивидуального жилья определен от 3 125 руб./кв.м. до 103 846 руб./кв.м., при этом данный диапазон учитывает различную классность, состояние и степень строительной готовности объектов, представленных на рынке.

Мониторинг и анализ рынка земельных участков и индивидуальной жилой недвижимости произведен в соответствии со стандартами Комитета по аналитике НП «Российская гильдия риэлторов» (<http://rgr.ru>).

Статистические данные получены на основании выборки оферт, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами [www.likado.ru](http://www.likado.ru), [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru) и пр. Оферты верифицированы и информация по объектам уточнена.

## РЫНОК ЧАСТНЫХ ДОМОВ Г.ОМСКА

Частный сектор города Омска достаточно сложно охарактеризовать единым описанием. Каждый квартал уникален как по архитектуре (дома могут отличаться годом постройки, архитектурным обликом, материалом постройки и т.д. – рядом соседствуют замки и полуразвалившиеся домики, которые уже почти наполовину ушли под землю), уникален по набору коммуникаций (далеко не везде сейчас имеется возможность подключения центральных коммуникаций – водопровода, газоснабжения).

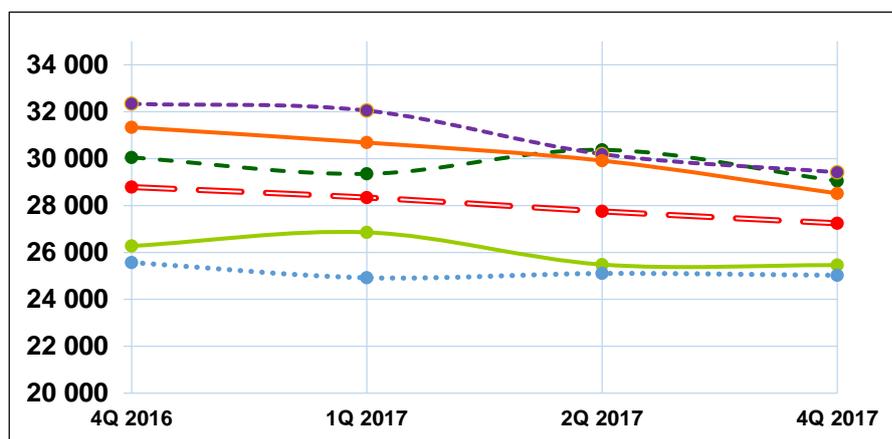


График 2. Динамика изменения средней удельной цены предложения частных домов в г. Омске в 2016-2017 гг.

Таблица 3. Динамика изменения средней удельной цены предложения частных домов в г. Омске в 2016-2017 гг.

Месяц	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	г.Омск
4Q 2016	26 273	25 571	30 050	32 337	31 336	28 787
1Q 2017	26 854	24 923	29 352	32 048	30 684	28 341
2Q 2017	25 481	25 106	30 373	30 192	29 913	27 751
4Q 2017	25 458	25 027	29 049	29 416	28 517	27 244
<b>Индекс прироста, полугодие, %</b>	-0,1	-0,3	-4,4	-2,6	-4,7	-1,8
<b>Индекс прироста, год, %</b>	-3,1	-2,1	-3,3	-9,0	-9,0	-5,4

С точки зрения динамики цен на рынке частных домов города Омска можно отметить, что в 2017 году в целом по городу тенденция не отмечает существенных скачков цены. Однако, рассматривая динамику в разрезе округов города, можно отметить, что в двух из пяти тенденция к снижению довольно четко вырисовывается – это Октябрьский и Центральный округа. В Кировском и Ленинском округах значительных изменений за два квартала не произошло, а в целом за год по всем округам и по городу в целом можно отметить планомерное снижение цен, без колебаний в «плюс».

## РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ Г.ОМСКА

Коттеджи фактически представляют собой более современное и комфортное воплощение индивидуального жилья, чем обычные частные дома. Большие площади, этажность, более поздний год постройки и использование современных материалов – все это выделяет коттеджное строительство на фоне общего частного сектора. С точки зрения ценовых тенденций в целом по городу Омску за второе полугодие изменение составило -7,7%, и от -4,1% до -11,3% по округам.

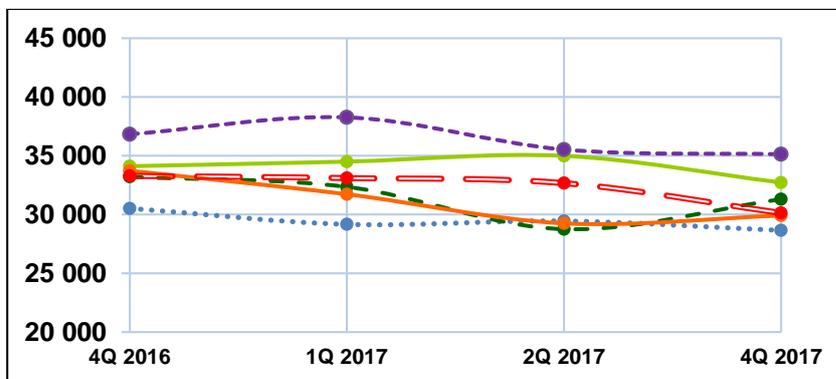


График 3. Динамика изменения средней удельной цены предложения коттеджей в г. Омске в 2016-2017 гг.

Таблица 4. Динамика изменения средней удельной цены предложения коттеджей в г. Омске в 2016-2017 гг.

Квартал	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО	город Омск
4Q 2016	34 109	30 520	33 214	36 827	33 720	33 287
1Q 2017	34 498	29 168	32 350	38 267	31 721	33 103
2Q 2017	34 989	29 449	28 752	35 522	29 253	32 673
4Q 2017	32 720	28 656	31 300	35 123	29 916	30 134
Индекс прироста, полугодие, %	-6,5	-2,7	8,9	-1,1	2,3	-7,8
Индекс прироста, год, %	-4,1	-6,1	-5,8	-4,6	-11,3	-9,5

В целом, можно сказать, что цены претерпели изменения то в плюс, то в минус, но за год все округа показали стабильное убывание цены. Крупномасштабные коттеджи при любой стадии развития рынка являются объектами низко ликвидными и в рамках предложения не так часто меняют стоимость в сторону понижения, в то время как в рамках реальной сделки зачастую присутствует дисконт, который достигает, по мнению экспертов, до 20%.



### Самый дорогостоящий объект рынка

По данным интернет-порталов самый дорогостоящий объект рынка недвижимости – коттедж, расположенный по ул. 4-й Крайняя, дом 24. Цена за один квадратный метр составляет 172,5 руб./кв.м., общая стоимость 69 млн. руб.

За данную стоимость нам предлагают приобрести кирпичный трехуровневый кирпичный коттедж общей площадью 400 кв.м., спроектированный «известным американским архитектором» и построенный по канадским технологиям, оснащенный системой «Умный дом» и полностью обставленный мебелью. В довесок к самому дому идут: земельный участок, площадью 15 сот, на котором находятся банный комплекс.

Данный объект находится на продаже с ноября 2015г., и его изначальная стоимость составляла 78 млн. руб.

По данным <https://omsk.mlsn.ru/>

## РЫНОК ТАУНХАУСОВ Г.ОМСКА

Таунхаусы представляют собой узкий сегмент для Омского рынка индивидуального жилья. Количественно это всего 22 уникальных объекта, которые распределены в трех округах – Центральном (в микрорайоне «Старгород»), в Кировском (микрорайон «Юго-Западный» и в районе улиц Санина и 1-й Рыбачьей) и Ленинском (районы улиц В. Иванова, Котельникова проспекта Карла Маркса). Данный вид объектов сохранил достаточно небольшие объемы среди общего жилого фонда индивидуального жилья. Ряд коттеджных поселков предлагали варианты возведения очереди подобных объектов, но изменения экономической ситуации не позволило к настоящему моменту осуществить данные проекты в полной мере.

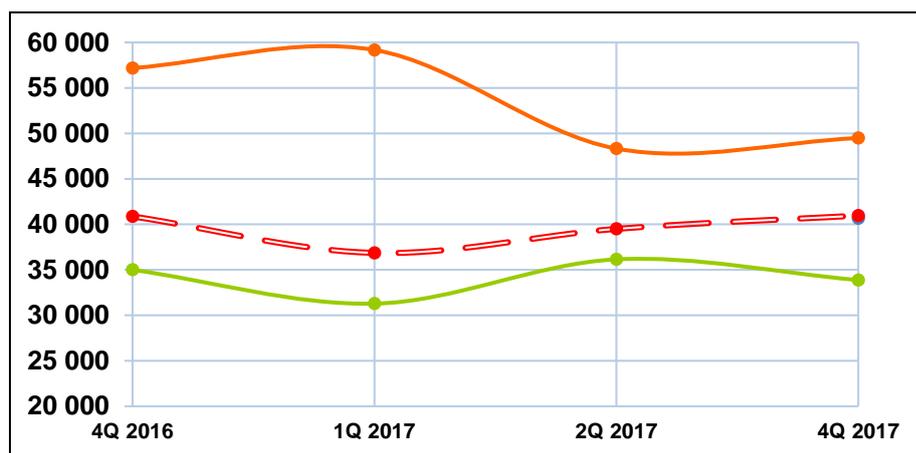


График 4. Динамика изменения средней удельной цены предложения таунхаусов в г. Омске в 2016-2017 гг.

Таблица 5. Динамика изменения средней удельной цены предложения таунхаусов в г. Омске в 2016-2017 гг.

Квартал	КАО	ЛАО	ЦАО	город Омск
4Q 2016	35 007	-	57 177	40 873
1Q 2017	31 286	-	59 167	36 854
2Q 2017	36 162	-	48 330	39 502
4Q 2017	33 881	40 659	49 490	40 964
<b>Индекс прироста, квартал, %</b>	-6,3	-	2,4	3,7
<b>Индекс прироста, год, %</b>	-3,2	-	-13,4	0,2

Рынок Омска только начинает принимать предложения квартир в таунхаусах, поэтому на сегодняшний день их доля невелика. Коттеджные поселки, где формирование застройки блокированным квартирными домами наиболее актуально, сегодня начинают осторожно предлагать проекты подобного строительства, однако, сформированных крупных жилых массивов на сегодняшний день среди организованных поселений практически нет.

В целом по рынку индивидуального жилищного строительства следует добавить, что за счет неоднородности выборки объектов, предлагаемых на продажу на открытом рынке, существенное влияние на средние цены по округам оказывает структура – появление объектов с высоким или низким удельным показателем может значительно изменить индикативный показатель средней цены по округу и городу в ту или иную сторону.

## КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ОМСКА

Организация строительства жилого массива индивидуальных домов – процесс достаточно трудоемкий, как с точки зрения юридического оформления и формирования объектов недвижимости, так и с точки зрения создания комфортных условий проживания – подведения инженерных коммуникаций, формирования инфраструктурных объектов и благоустройства территории. Коттеджные поселки фактически представляют собой новую стадию развития индивидуального жилищного строительства. Большой комфорт проживания, сервисы обслуживания, формирование инфраструктуры, как инженерной, так и социальной, и развлекательной, направленное на проживающих в поселке – все это определяет новый подход к выбору жилья.

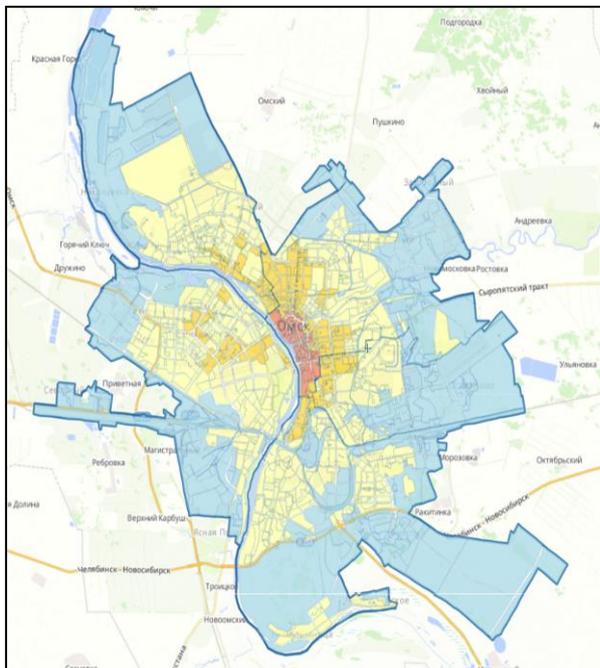
Рассмотрим коттеджные поселки, ведущие активную фазу строительства и предлагают свои объекты на открытом рынке.

**Таблица 5. Перечень коттеджных поселков г. Омска и пригорода.**

№	Наименование коттеджного поселка	Местоположение	Удаленность от города, км	Площадь поселка, га	Площадь участков, сот.	Количество домовладений, шт.	Класс	Стоимость, тыс.руб./сот.	Сайт
1	Пушкинский лес (бывш. Бекетовский)	с.Пушкино	15	49,2	7-15	329	комфорт	95-130	<a href="http://pushkino55.ru/">http://pushkino55.ru/</a>
2	Белкино	с.Красноярка	35	5	10-17	28	бизнес	100	<a href="http://belkino.info">http://belkino.info</a>
3	Белояр (бывш. Сосновые берега)	с.Чернолучье	35	26	10-50	95	бизнес	80-120	<a href="http://www.belojar.com/">http://www.belojar.com/</a>
4	Белоярин. Резиденции	с.Чернолучье	35		8,69-50,20	23	бизнес	150	<a href="http://vip.belojar.com/">http://vip.belojar.com/</a>
5	Березовый Стан	с.Надеждино	2	220	от 7	около 1000	эконом	на поляне от 30-35 в близи леса 40-50 в лесу от 70	<a href="http://www.brstan.com/">http://www.brstan.com/</a>
6	Большекулачье	с.Большекулачье	10	75	10,12,20	более 300	комфорт	1оч.:48 2 оч.:58, 63, 78	<a href="http://www.cottege-omsk.ru">http://www.cottege-omsk.ru</a>
7	Большекулачье	с.Надеждино	8		7-15	214	комфорт	от 16	<a href="http://www.cottege-omsk.ru">http://www.cottege-omsk.ru</a>
8	Давыдовский	д.Давыдовка	12	22	9-20	179	эконом	от 19	<a href="http://www.22gek tara.ru/">http://www.22gek tara.ru/</a>
9	Доброград	с.Пушкино	15		10-30	277	эконом	20-40	<a href="http://www.dobrograd-omsk.ru/">http://www.dobrograd-omsk.ru/</a>
10	Курортный	с.Красноярка	25	40	6-24	более 250	комфорт	80-120	<a href="http://www.кyрортный55.рф">http://www.кyрортный55.рф</a>
11	Новая Красноярка (Аист)	с.Красноярка	37	6,4733	4-20	352	эконом	включена в стоимость домовладения	<a href="http://aist-kp.ru/">http://aist-kp.ru/</a>
12	Новоомский	п.Новоомский	1		9-17	56	комфорт	от 35	новоомский.рф
13	ПушкинЪ	с. Пушкино	7		5-10	160	эконом	от 100	пушкинЪ-омск.рф
14	Ребровка-2	с. Ребровка	7		6-15	180	эконом	от 46	<a href="http://rebrovka-2.ru/">http://rebrovka-2.ru/</a>
15	Русский стиль	с. Пушкино	7		8-10	273	комфорт	от 12	поселок-русский.рф
16	Сибирский квартал	Омск, Московка-2	-	4,2	6,5	80	комфорт	включена в стоимость домовладения	<a href="http://www.sibkvartal.com/">http://www.sibkvartal.com/</a>
17	Сосны	с. Красноярка	37		10-23	49	бизнес	от 145 т.р.	сосны55.рф
18	Троице	с. Троицкое	1		5-8	24	комфорт	77,5-86,7	троице.рф
19	Новое Дружино	с. Дружино	0,5	30	4-15	270	эконом	от 43	<a href="http://www.nowdrugino.com/">http://www.nowdrugino.com/</a>
20	Давыдово	с. Давыдовка	13		8-20	173	эконом	15-23	<a href="http://davidovo55.ru/">http://davidovo55.ru/</a>

Основные направления развития коттеджного строительства, выявленные на сегодняшний день, это Красноярский тракт, и в частности Чернолучинско-Красноярская курортная зона, и Пушкинский тракт. При этом в городской черте отмечен всего один строящийся массив – «Сибирский квартал». Ранее, на рынке присутствовал еще один поселок, расположенный в том же направлении, - «Зеленая Долина». На сегодня предложений о продаже не отмечается, а контакты застройщика, объявленного банкротом, недоступны.

## ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ



*Схема 1. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.*

Классическая сегментация для проведения качественного анализа для рынка недвижимости строится двумя основными шагами. Путем ценового зонирования с пространственным разделением рассматриваемой территории на различные зоны со схожим экономическим потенциалом и параллельным путем параметрического распределения объектов по типам и классам качества.

Цель ценового зонирования - определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

1. Определение характеристик объектов (земельных участков) для минимального, максимального и эталонного

показателей стоимости;

2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения удельного показателя стоимости
3. Определение стоимости для этих трех типов.
4. Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам (4 группы зон).
5. Нанесение цветовых решений на карту.

В 2014 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (ОМСЭРН) проведена работа по определению стоимости земельных участков (минимального, максимального, эталонного) для каждой из зон градостроительного деления (зон ПЗЗ). За основу принято 201 Решение Омского городского совета, утверждающее карту зон перспективного землепользования на территории города (2 150 зон). Далее произведена группировка зон по территориальному признаку общности локаций, экономическому потенциалу местоположения, сформировано 4 группы зон:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу, независимо от их расположения в округах города. Определить отношение зон к той или иной группе ценности можно согласно интерактивной карте, опубликованной на портале <http://www.areall.ru/map.html>.

Слой карты «Земля. Ценовое зонирование» предполагает данные о рыночной стоимости 1 кв.м. наиболее типичного (эталонного) земельного участка для различных видов разрешенного

использования, в т.ч. для ВРИ 2 (для индивидуальной жилой застройки) в ценовых зонах г.Омска и районах области (с разделением на цены районного центра, центров сельских поселений и прочих населенных пунктов).

Также система зонирования действует для слоя «ИЖС», где представлены данные о средних ценах объектов данного сегмента.

## ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

	Рай.центр		Прочие н.п.	
	Квартиры	Дома	Квартиры	Дома
Азовский	27 500	27 400	22 500	17 200
Большереченский	22 900	17 900	8 300	10 300
Большеуковский	11 800	16 000		4 400
Горьковский	15 900	11 800	10 300	10 200
Знаменский	22 500	10 900		9 900
Исилькульский	21 100	17 300	14 500	13 400
Калачинский	26 200	22 700	18 800	9 200
Колосовский	19 700	8 300		4 800
Кормиловский	25 200	21 200	10 800	13 900
Крутинский	22 700	7 600		6 900
Любинский	26 400	17 800	16 900	17 000
Марьяновский	30 300	16 400	10 700	20 100
Москаленский	14 100	14 200	9 800	9 100
Муромцевский	25 200	18 200		12 100
Нововаршавский	19 300	31 500	6 600	6 100
Нижнеомский	18 300	16 900		5 900
Называевский	14 800	13 000	6 400	5 800
Одесский	18 800	19 600	8 500	7 800
Оконешниковский	18 300	10 700	5 600	4 800
Павлоградский	19 300	19 500	6 900	6 600
Полтавский	21 300	14 600	5 100	5 100
Русско-полянский	16 500	16 100	14 900	6 300
Саргатский	22 700	19 400	15 200	11 800
Седельниковский	18 500	10 300		4 200
Таврический	23 500	18 600	15 400	12 600
Тарский	17 800	17 900		10 000
Тевризский	19 400	12 100		7 800
Тюкалинский	21 300	20 500		11 300
Усть-Ишимский	15 500	8 300		4 200
Черлакский	18 800	16 800	13 600	15 500
Шербакульский	15 400	13 600	11 000	12 100

Подробнее - <http://www.areall.ru/map.html>

карта

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com;>

<http://www.rosreestr.ru;>

<http://www.gorod55.ru;>

<http://www.rgr.ru.>

<http://www.mlsn.ru>

<http://www.ngs55.ru>

**Коллектив авторов:**

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР