

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рынок земли

итоги 2017 г.

Омская область





Оглавление

Общая экономическая ситуация в стране	2
Омская область. Региональные особенности	3
Особенности рынка земельных участков	5
Анализ данных о ценах предложений земельных участков в Омском регионе	6
Земли населенных пунктов	7
Земли сельскохозяйственного назначения	10
ПРИЛОЖЕНИЕ	13

Ликвидность земельных участков

Ценовое зонирование г. Омска и Омской области

Эффективная плотность застройки территорий

Ценность автомагистралей г. Омска

Статистика сделок Росреестра

Динамика цен и индикаторы рынка земли

Полная версия доступна по запросу: 8(3812) 31-18-10, 37-17-83, mail@omeks.ru

Общая экономическая ситуация в стране

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь \$229 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера.

К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания Immofinanz и американский фонд Neitman нашли покупателей на свои последние российские активы. Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%.

Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

Инфляция за 2017 год составила минимальное значение за всю новейшую историю России — 2,5%, сообщил Росстат. Предыдущий минимум в 2016 году (5,4%) был превзойден более чем в два раза.



Федеральная служба
государственной статистики

Организациями Омской области за январь-ноябрь 2017 года получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 35,4 млрд. рублей, что на 18,3 процента больше, чем за январь-ноябрь 2016 года.

Прибыль получили 397 организаций Омской области (72,8% от общего числа отчитывающихся организаций) в размере 40,1 млрд. рублей. Сумма полученной прибыли уменьшилась по сравнению с январем-ноябром 2016 года на 2,9 процента. Наибольшая доля полученной прибыли приходилась на организации с основным видом деятельности:

- «производство нефтепродуктов» (24,5%),
- «производство химических веществ и химических продуктов» (18,8%),
- «деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта» (13,5%),
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (8,4%),
- «производство, передача и распределение электроэнергии» (4,8%).

Деятельность 148 организаций являлась убыточной, убытки соответствовали 4,7 млрд. рублей (41,5% к январю-ноябрю 2016 года).

Омский межотраслевой



Совет
экспертов

рынка недвижимости

http://www.areall.ru/board_of_experts

Analytic@omeks.ru

Омская область. Региональные особенности

Государственный учет земель в Омской области согласно действующему законодательству и сложившейся практике осуществляется по категориям земель, угодьям и формам собственности. По целевому назначению разделяют семь категорий имеющие определенный правовой режим землепользования.

Земельный фонд Омской области представлен всеми категориями земель. Распределение земель Омской области по категориям представлено на диаграмме 1.

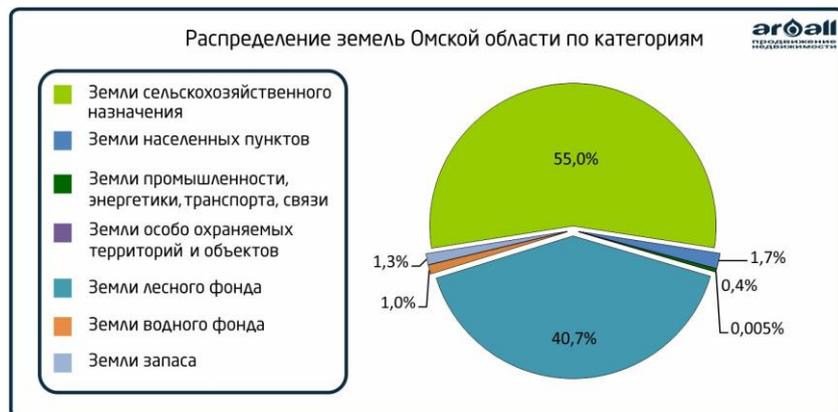


Диаграмма 1

Таблица 1

Распределение земель Омской области по категориям

Категория земель	Площадь, тыс.га
земли сельскохозяйственного назначения	7 756,3
земли населенных пунктов	245,2
земли промышленности, энергетики, транспорта, связи	50,7
земли особо охраняемых территорий и объектов	0,7
земли лесного фонда	5 738,1
земли водного фонда	144,4
земли запаса	178,6
Итого	14 114

Самым значительным сегментом по охвату площадей являются земли сельскохозяйственного использования, которые занимают более 55%.

Учет земель по угодьям, которые обладают определенными свойствами и характеристиками, ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Более 52% всего земельного фонда Омской области заняты несельскохозяйственными угодьями - это водные объекты, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.). Остальные 47,6% (6720,7 тыс. га) – это сельскохозяйственные угодья, включающие в себя пашню, залежь, кормовые угодья (сенокосы и пастбища), многолетние насаждения.

Структура распределения земель по угодьям представлена на Диаграмме 2.



Федеральная служба государственной статистики

Сельскохозяйственные угодья включают в себя пашню, залежь, кормовые угодья (сенокосы и пастбища), многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные - это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.).

Площадь земель сельскохозяйственных угодий в Омской области составляет 6720,7 тыс. га или 47,6% всего земельного фонда Омской области.

Основная доля сельскохозяйственных угодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения (6377 тыс. га). На территории населенных пунктов (в основном в черте сельских населенных пунктов) находится 122,3 тыс. га сельхозугодий.

В структуре сельскохозяйственных угодий площадь, занятая естественными кормовыми угодьями (сенокосами и пастбищами), удельный вес которых составляет более 35 процентов, обуславливает объективную возможность развития животноводческой отрасли агропромышленного комплекса Омской области.

На долю несельскохозяйственных угодий приходится 7393,3 тыс. га.

Общая площадь земель под водой и болотами составляет 2316,6 тыс. га или 16,5 процента земельных ресурсов области, из них площадь под водой – 289,8 тыс. га.

Основной водной магистралью, пересекающей территорию области с юга на север, является река Иртыш, протяжённость которой в границах области составляет 1174 км. Почти седьмая часть территории области заболочена. Площадь болот – 2026,8 тыс. га. Большая их часть расположена на левобережье Иртыша к северу от Ишимской равнины, где рельеф местности понижается к минимальной отметке на территории региона.



Диаграмма 2 Распределение земель Омской области по угодьям

Основная доля сельскохозяйственных угодий, а именно 95% относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Доля остальных категорий в структуре сельскохозяйственных угодий незначительна.

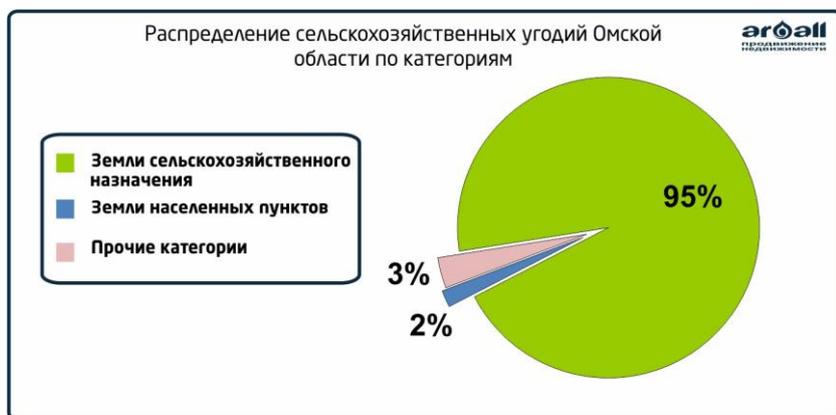


Диаграмма 3

Таблица 3

Распределение сельскохозяйственных угодий Омской области по категориям земель.

Категория земель	Площадь, тыс.га
Земли сельскохозяйственного назначения	6377
Земли населенных пунктов	122,3
Прочие категории	221,4
Итого	6720,7

В настоящее время идет процесс разграничения государственной собственности на землю, которая может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

На данный период в Омской области в собственности граждан и юридических лиц находится 5063,1 тыс. га или 36 процентов всей площади земель. При этом 89 процентов земель, находящихся в частной собственности, являются собственностью граждан, остальная площадь – собственность юридических лиц. В государственной и муниципальной собственности все еще остается 64 процента от площади земель области.

Структура земель Омской области по формам собственности представлена на Диаграмме 3.



Федеральная служба государственной статистики

Площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, составила 4981,8 тыс. га или 64 процента общей площади земель этой категории. Из них в собственности граждан находится 4456,7 тыс. га.

Наибольшая площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящаяся в частной собственности граждан, приходится на земельные доли – 2946,1 тыс. га, крестьянские (фермерские) хозяйства – 248,1 тыс. га и личные подсобные хозяйства – 248,1 тыс. га.

На долю юридических лиц приходится только 525,1 тыс. га площади земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности, в т.ч. 384,1 тыс. га – в собственности сельскохозяйственных организаций.

В государственной и муниципальной собственности находится 2774,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения.

Из 245,2 тыс. га земель населенных пунктов 80,4 тыс. га находятся в частной собственности. При этом в сельских поселениях удельный вес земель, находящихся в собственности граждан, в 3 раза больше, чем в городских поселениях. Основная часть земель населенных пунктов 72,4 тыс. га находится в собственности граждан.

Наибольший удельный вес (81 процент) земель населенных пунктов, находящихся в собственности граждан, составляют земельные участки личных подсобных хозяйств. Это приусадебные земельные участки, обеспечивающие экономическую основу проживания сельских жителей. Площадь земель, находящихся в частной собственности в пределах садоводческих товариществ, составляет 7,1 тыс.га.

В городах для индивидуального жилищного строительства в частную собственность граждан предоставлено только 3,5 тыс. га.

По данным государственного земельного учета общая площадь земель промышленности, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, составляет всего 0,2 тыс. га.



Диаграмма 3 Распределение земель Омской области по формам собственности

Особенности рынка земельных участков

Земельные участки, это первый сегмент, подвергшийся государственной кадастровой оценке в России первого тура в период 2000-2005 годы.

В соответствии с подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2008 годы)», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2005г. № 560, проведена актуализация результатов ГКО земель - второй тур государственной кадастровой оценки земель, который завершился в 2010 году. Новым этапом в развитии нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки стали изменения, введенные в 2010 году в закон «Об оценочной деятельности в РФ».

В настоящее время в соответствии с нормами ФЗ № 237 от 03.07.2016г. «О государственной кадастровой оценке» функции государственной кадастровой оценки поручены региональным государственным бюджетным учреждениям, руководствуясь методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017г.

Таким образом, изменения на рынке земельных участков должны быть учтены при начислении налога на земельные участки, что определяет высокую важность качественного сбора информации о рыночных показателях.

Из семи категорий, которыми представлены земли Омской области, на рынке, как правило, представлены лишь две из них:

- Земли сельскохозяйственного назначения (участки как правило представлены площадями свыше 1 Га, предназначены для сельскохозяйственного производства, пашни, луга, и т.д., отличаются низкими ценовыми характеристиками).
- Земли населенных пунктов (в большинстве обладают более высокими ценовыми показателями относительно земель с/х, имеют существенное различие, связанное с градостроительным зонированием и видами разрешенных использований земельных участков).

В соответствии с Приказом № 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» определен перечень из 90 видов разрешенного использования земельных участков, которые аккумулируют в себе все категории земельных участков, что учтено в общей системе типизации рынка недвижимости, которая представлена на информационно-аналитическом портале AREALL (<http://www.areall.ru/typing>).

Однако, в практической работе, наиболее распространенным среди участников рынка недвижимости, является классификатор, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007г. и Приказом Минэкономразвития России № 3 от 11.01.2011г., в



Ценовое зонирование

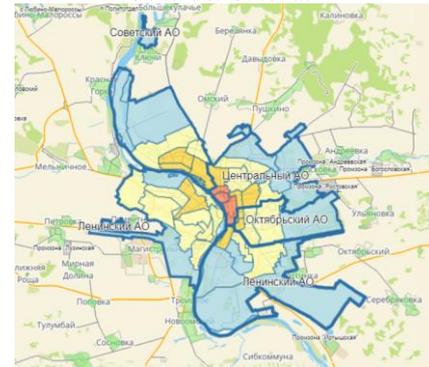
Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска и области, где представлено 2182 территориальные зоны, объединенные по интервалам средних цен в 4 ценовых категории: высокой, повышенной, средней и низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке

<http://www.areall.ru/map.html>)

Цветовая схема ценового зонирования г. Омска.



соответствии с которым земли населенных пунктов подразделяются на 17 видов разрешенного использования (далее – ВРИ). Анализируя схожие по функциональному назначению виды разрешенного использования, большинство профессионалов рынка недвижимости сходятся во мнении, что возможна группировка видов использования, которая позволяет объединять виды земельных участков в сегменты рынка земли со схожими факторами ценообразования. (см. Приложение Таблица 1 и таблица 2).

Структура земельных участков на территории Омской области в разрезе 17 видов разрешенного использования представлена по результатам Государственной кадастровой оценки (см. Диаграмма 4).

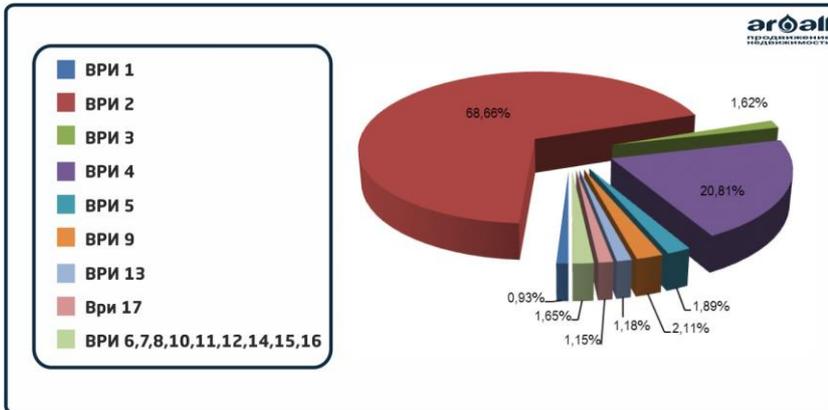


Диаграмма 4 Распределение земель населенных пунктов Омской области по видам разрешенного использования.

Наибольшую долю земель (населённых пунктов) на территории Омской области в количественно соотношении занимают земли второго вида разрешенного использования, т.е. предоставленные под индивидуальное жилищное строительство (более чем две трети всего объема).

Соотнесение видов разрешенного использования в соответствии с Приказом №540 представлено в таблице 3 (см. Приложение).

Анализ данных о ценах предложений земельных участков в Омском регионе

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

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами www.mlsn.ru, www.likado.ru, www.avito.ru, www.omskrielt.com, realty.yandex.ru, www.om1.ru, 1pbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irr.ru и пр. Объекты в оффертах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 160 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 110 реальным земельным участкам коммерческого использования приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все офферты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производился добор 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 оффере,

Информация о ценовых зонах на территории г. Омска представлена в формате:

Местоположение: г. Омск, Октябрьский АО
Муниципальный район (ЖТОС): 40 лет Октября
Кадастровый квартал: 55:36:120308
Градостроительная зона: П1-1029
Площадь зоны: 751272 кв. м
Ценовая категория зоны: Низкой ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
01.01.2014	4460	921	830/2 457	829
01.01.2011	3962	245	1 097/3 141	3141
01.01.2007	2814	596	1 601/7 188	3747
01.01.2003	2971	320	3 237/3 678	1157

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2/4	ВРИ 5/7	ВРИ 3/9
Максимальное	1000	1000	1500	750
Эталонное*	400	450	600	300
Минимальное	200	150	250	100 ⁺

* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.

[Анализ рынка земельных участков Омской области за 2017 год](#)

[Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.](#)

© Разработано Советом экспертов

Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10
analitic@areall.ru

Информация о ценовых зонах на территории Омской области представлена в формате:

Местоположение: Омская область, Азовский район
Кадастровый район:
Площадь: 10678039 кв. м
Население: 25200 чел.

Кадастровая стоимость (СУПКС ЗУ), руб./кв.м				
НП	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 9,13
с Азово	186	894	369/620	173
Среднее по району	88	822	231/471	128
Рыночная стоимость земли, руб./кв.м				
НП	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 9,13
Рыночная стоимость (эталонное) земель н.п., руб./кв.м	220	350	400	100
Среднее по адм. центрам сельских пос., руб./кв.м.	130	160	170	60
Среднее по сельским н.п., руб./кв.м.	90	120	130	40
Рыночная стоимость земли, руб./кв.м				
Земли с/х назначения	эталон	диапазон	СУПКС	
сады, огороды, дачи на землях с/х	50	10-120	9.96	
земли с/х назначения	2.80	1-30	3.23	

© Разработано экспертами

[Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости](#)

Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10, analitic@areall.ru

информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для оферты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. При этом вид использования, указанный в оферте, часто не совпадает с установленным в кадастре, в таких случаях следует руководствоваться методологией анализа НЭИ и принимать наиболее эффективное использование в качестве реальной характеристики объекта.

Земли населенных пунктов

Большая часть земель населенных пунктов находится в государственной и муниципальной собственности – 67%. Остальная доля земель приходится на частную собственность, при этом в собственности граждан 30%.



Диаграмма 4
Таблица 4
Распределение земель населенных пунктов Омской области по формам собственности

Вид собственности	Площадь. тыс. га
В собственности граждан	72,4
В собственности юридических лиц	8,0
В государственной и муниципальной собственности	164,8
Итого	245,2

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности (объема предложения и ликвидности):

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды, в т.ч. под личные подсобные хозяйства);
- ВРИ 5,7 (группа включает в себя земли под торгово-офисную, административную и гостиничную застройку, а также имеющие коммерческий потенциал участки под объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и т.п.);
- ВРИ 3,9 (под производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки, сопутствующие производственно-складскому назначению, например, для размещения железнодорожных путей, площадок, стоянок и т.п.);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем).

Данные виды разрешенного использования являются наиболее распространенными на открытом рынке. Тренды и степени влияния тех или иных ценообразующих факторов прочих видов формируются, ориентируясь на указанные ключевые.

Влияние автомобильных дорог на ценность торгово-офисной недвижимости.

Эксперты Совета провели исследование фактора транспортной доступности и влияния автомобильных дорог на ценность недвижимости, руководствуясь нормативной документацией СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановлением Омского городского совета от 22 июля 2009 г. №828 «О перечне автомобильных дорог общего пользования местного значения, относящихся к собственности муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Конверсия автомобильного трафика состоит из следующих факторов:

1. трафик ближайшей автомагистрали;
2. удаленность от ближайшей автомагистрали;
3. качество проезда от объекта до автомагистрали.

В результате определены магистральные дороги и улицы, в отношении которых такое влияние и его степень были установлены.

Автомагистрали можно дифференцировать по комплексной шкале качественной оценки степени конверсии трафика в ценность объекта на 4 основные типа:

- высокой интенсивности - Магистральные дороги (междугородные, пригородные), магистральные улицы общегородского значения (въездные, межрайонные)
- повышенной интенсивности - Магистральные дороги, магистральные улицы общегородского значения (межрайонные, в центре)
- средней интенсивности - Магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные, пешеходно-транспортные)
- низкой интенсивности - магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные, пешеходно-транспортные), улицы и дороги местного значения.

Результаты исследования представлены на карте areall.ru/map.html, слое «Магистрали. Омск».

Структура рынка земель населенных пунктов на территории г. Омска представлена на Диаграмме 2. Минимальная доля рынка представлена участками под многоэтажную жилую застройку – всего 4%. В свою очередь большая часть таких участков представляется администрацией в формате аукциона на заключения права аренды. Чуть больше половины рынка коммерческой земли представляют объекты, предназначенные под торгово-офисную и административную застройку. Таких выявлено 58%, а чуть меньше – 38% - доля земельных участков ВРИ 3,9 в общем количестве представленных на рынке.

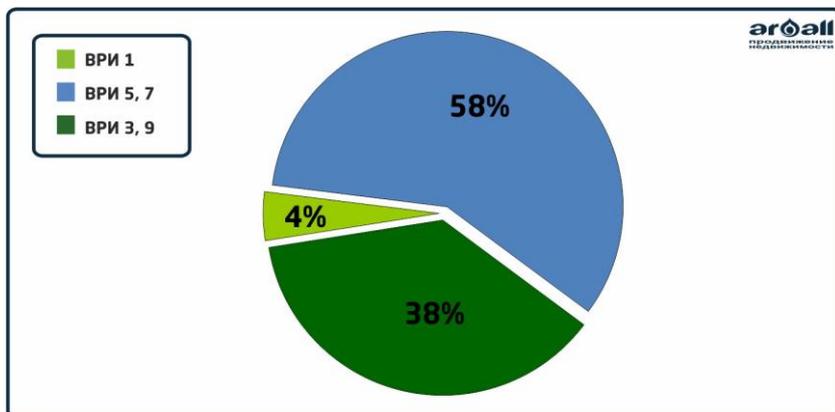


Диаграмма 2.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 4 Q 2017 г.

На Графике 1 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по видам разрешенного использования за последний год. Существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Таким образом, на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта. Эта ситуация достаточно ярко выразилась на динамике цен тренда ВРИ 1, где средняя удельная цена с начала 2017 года упала на минус 22,2%.



График 1

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске за 2016-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
4 Q 2016	2 940	2 935	546
1 Q 2017	2 394	2 787	529
2 Q 2017	2 120	2 729	517
3 Q 2017	2 273	2 727	525
4 Q 2017	2 286	2 451	571
Максимум 4Q 2017	3 540	10 776	2 128
Минимум 4Q 2017	1 475	323	249
Индекс прироста, квартал, %	0,6	-10,1	8,8
Индекс прироста, год, %	-22,2	-16,5	4,6



Ценообразующий фактор недвижимости

Исследования ценообразующего фактора «Автомобильные магистрали» рекомендуется применять для определения корректировки на транспортную доступность при сравнении объектов недвижимости. Результаты исследования представлены на карте areall.ru/map.html, слое «Магистрали. Омск».



Ценообразующий фактор недвижимости

Магистраль:	ул. 10 лет Октября
Участок	Высокой интенсивности
Граница участка:	от ул. Маршала Жукова до ул. Богдана Хмельницкого
Индекс интенсивности автотрафика*:	1,15
использование индекса интенсивности автомобильного трафика возможно только с учётом шкалы удалённости от магистралей	
© Разработано экспертами Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости	
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10, analitic@areall.ru	



Ценообразующий фактор недвижимости

Вспомогательный характер использования:

Корректировка на вспомогательный характер использования

- для земельных участков ВРИ 3,9, ВРИ 1, ВРИ 2,4 составляет 0,5,

- для земельных участков ВРИ 5,7 – 0,65.

Таблица 2

Динамика изменения цены предложения 1 кв.м земель населенных пунктов в г. Омске по видам разрешенного использования за последние пять лет представлена на графике 2.

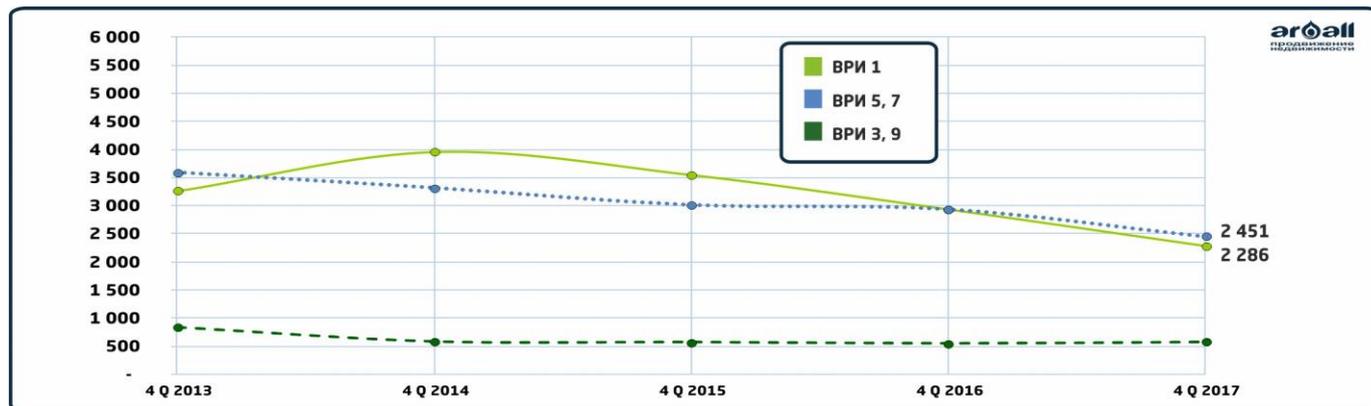


График 2

Таблица 2

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске за 2013-2017 гг., руб./кв.м

Квартал	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
4 Q 2013	3 264	3 588	834
4 Q 2014	3 963	3 314	580
4 Q 2015	3 553	3 013	570
4 Q 2016	2 940	2 935	546
4 Q 2017	2 286	2 451	571
Индекс прироста, год, %	-22,2	-16,5	4,6

Ценовые показатели, приведенные в таблице 2, в одинаковой степени соответствуют как застроенным, так и незастроенным земельным участкам. При этом для застроенных земель характерным показателем является эффективная площадь земельного участка необходимая для эксплуатации типового объекта недвижимости соответствующего вида использования, которая в Омском регионе составляет:

- 58 кв.м для типовых объектов МЖД, т.е квартир (средняя S 49 кв.м);
- 255 кв.м для типовых торговых объектов (средняя S 74 кв.м);
- 120 кв.м для типовых офисных объектов(средняя S 40 кв.м);
- 900 кв.м. для типовых производственно-складских объектов (средняя S 285 кв.м).

Рассматривая территорию Омской области, можно отметить, что населенные пункты за пределами областного центра крайне редко представлены на рынке достаточным объемом выборки для построения аналитических данных. Для формирования картины ценового зонирования населенных пунктов области разработана расчетная модель, позволяющая определить стоимость 1 кв.м. наиболее типичного земельного участка основных реализуемых видов разрешенного использования.

В рамках системы ценового зонирования представлена информация о крупнейших населенных пунктах Омского района, а также о трехуровневом ранжировании населенных пунктов муниципальных районов области:

- По административному центру муниципального района;
- По административным центрам сельских поселений района;
- По сельским населенным пунктам.

Ознакомиться с результатами ценового зонирования можно на интерактивной карте информационного проекта AREALL (<http://www.areall.ru/map.html>).

Для расчета коррекции стоимости при сравнении расположенных в различных муниципальных районах области объектов в данном отчете представлена информация о средней цене наиболее типичного (эталонного) объекта недвижимости – земельного участка (см. таблицу 4 Приложения).



Ценообразующий фактор недвижимости

Доля земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости для земельных участков в составе объектов торгово-офисного назначения диапазон доли земли в стоимости единого объекта недвижимости определен на уровне 10-15% что в среднем составляет 12,5%; для земельных участков в составе объектов производственно-складской недвижимости доля земельного участка определена в диапазоне 5-10%, что в среднем составляет 7,5%.

Земли сельскохозяйственного назначения

Большая доля земель сельскохозяйственного назначения, а именно 64%, находится в частной собственности. Из них в собственности граждан находится 4456,7 тыс. га или 57%. На Диаграмме 1 представлена структура распределения данной категории земель по формам собственности.



Диаграмма 1

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности.

Таблица 1

Вид собственности	Площадь. тыс. га
В собственности граждан	4456,7
В собственности юридических лиц	525,1
В государственной и муниципальной собственности	2774,5
Итого	7756,3

Структура выборки земельных участков сельскохозяйственного назначения представлена диапазоном объектов с различным назначением:

1. Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)), а также земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур (Земли с/х производства)
2. Земли, предназначение для размещения объектов предприятий переработки сельскохозяйственной продукции., имеют схожие характеристики и тенденции развития с категорией «земли промышленности» и видом разрешенного использования ВРИ 9 в границах земель населенных пунктов (земли с/х переработки)
3. Земли, имеющие потенциал использования под дачное, жилищное строительство (Земли с/д под ИЖС, дачи).
4. Земли, имеющие потенциал использования под размещение объектов придорожного сервиса (в том числе предприятий торговли, общественного питания, мест временного размещения), с возможностью перевода земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или геоландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения (Земли с/х с коммерческим потенциалом).



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Репин М.А.

Директор ООО «ОМЭКС»

Руководитель ОМСЭРН

Рынок земли в 2017 году в очередной раз продемонстрировал абсолютную стабильность по основным показателям, несмотря на разнонаправленные тренды. Часть продавцов снизили цены в надежде быстрее реализовать давно стоящие на рынке объекты, однако многие, наоборот, повысили цены, сбалансировав рынок в целом. При этой внешней стабильности профессионалы вели как прямую работу, сопровождая операции, так и активно занимаясь актуализацией ценового зонирования территорий населенных пунктов региона, исследованием влияния автомагистралей на ценность недвижимости, а также разработали «земельный сборник корректировок».



Оценка:

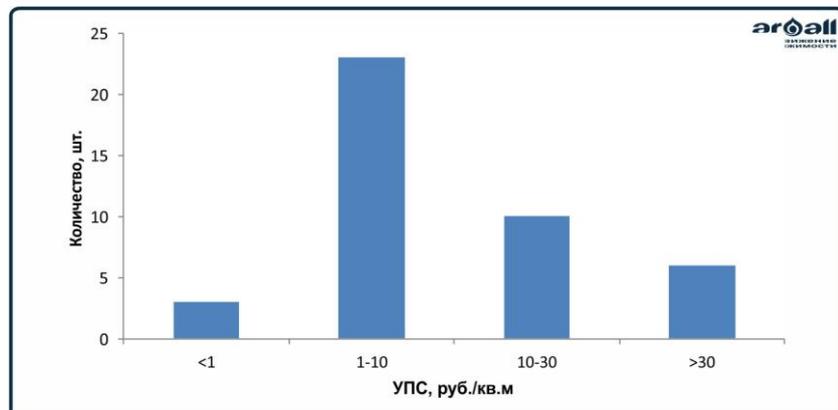
- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерба, причиненного недвижимости
- Строительных недостатков
- Транспортных средств, оборудования
- Инвестиционных проектов
- Бизнеса, акций, долей в уставном капитале
- Аналитика рынка недвижимости
- Устанавливаем кадастровую стоимость земли и недвижимости в размере рыночной

Тел. 33-18-10

E-mail: mail@omeks.ru

www.omeks.ru

В Омской области по данным кадастрового учета находится 181 549 участков сельскохозяйственного назначения. На открытом рынке в форме публичных оферт за 4 квартал 2017 года отмечено 42 предложения по продаже, из которых 30 территориально отнесены к Омскому муниципальному району и только 12 участков к прочим районам области.

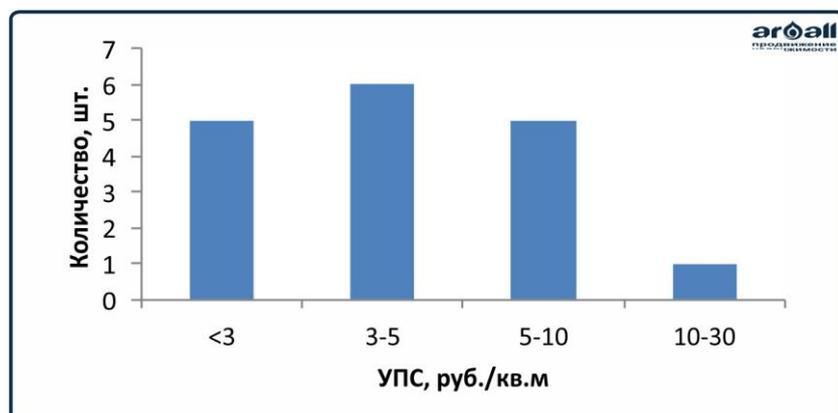


Гистограмма 1.

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по удельной цене (за 1 кв.м.)

Диапазон удельных цен первой группы в рыночной выборке по всей области составил от 0,4 копейки до 27,2 руб./кв.м. При этом в Омском районе выборка имеет разброс рыночных показателей от 1,3 до 27,2 руб./кв.м., а средневзвешенный показатель по выборке составляет 4,89 руб./кв.м.

Выборка предложений по районам Омской области без учета Омского муниципального района, как наиболее приближенного к областному центру, состоит из 9 предложений. Диапазон удельных цен в выборке составляет от 0,4 копейки до 5,8 руб./кв.м. Средневзвешенное значение показателя составляет 0,14 руб./кв.м.



Гистограмма 2.

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омском районе по удельной цене (за 1 кв.м.)

Ценообразующий фактор недвижимости

Уторговывание

Средний интервал величины торга для земель населенных пунктов составляет от 3 до 30%. Наиболее типичное значение для земельных участков ВРИ 3,9 следует применять в 17,5%, для ВРИ 5,7 – 12,5%, для ВРИ 1 – 12%, ВРИ 2,4 – 10%.

Для земель с/х назначения диапазон составляет от 10 до 30%. Типичное значение для земель с/х (луга, пастбища) – 22,5%, земель с/х производства – 20%, под дачи – 15, земель с/х с коммерческим потенциалом – 18%.

Ценообразующий фактор недвижимости

ВРМ

Валовый рентный мультипликатор как отношение рыночной стоимости объекта к его потенциальному валовому доходу, т.е. величине арендной платы составляет для:

- Вид 1 -
- Вид 2,4 -
- Вид 5,7 – 25,6 (от 23,5 до 27,7)
- Вид 3,9 – 29,4

геоинформационный аналитический проект

areall
продвижение недвижимости

- ГИС аналитика рынка недвижимости
- Мониторинг рынка и государственной кадастровой оценки
- Исследовательская информационная площадка Омского межотраслевого совета экспертов
- Единый паспорт объекта недвижимости
- Ценовое зонирование территорий

areall.ru


График 3

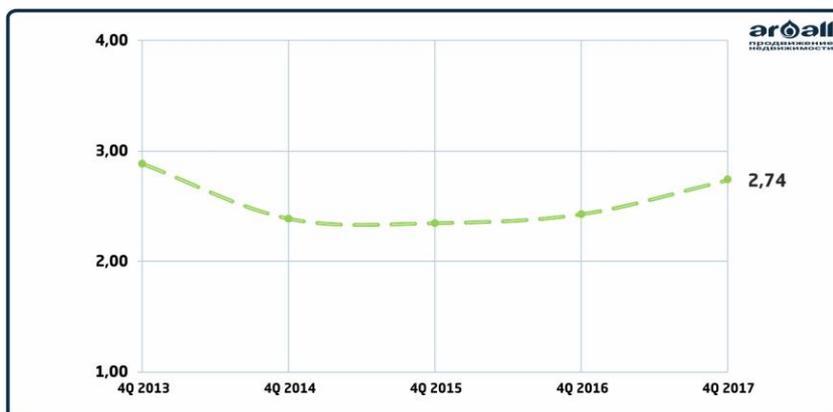
Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб./кв.м

Таблица 3

Категория земель	4 Q 2016	1 Q 2017	2 Q 2017	3 Q 2017	4 Q 2017	Индекс прироста, квартал, %	Индекс прироста, год, %
Земли с/х назначения	2,43	2,27	2,33	2,52	2,74	8,7	12,8

На Графике 3 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена в 4Q составила 2,74 руб./кв.м.

На Графике 4 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области за 2013-2017 гг.


График 4

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб./кв.м

Таблица 4

Категория земель.	4 Q 2013	4 Q 2014	4 Q 2015	4 Q 2016	4 Q 2017	Индекс прироста, год, %
Земли с/х назначения	2,89	2,39	2,35	2,43	2,74	12,8

Динамика изменения цен на рынке сельскохозяйственных угодий достаточно нестабильна вследствие небольшого объема выборки и существенного влияния структурных сдвигов сегмента на колебания цен. Однако, явно прослеживается постепенное увеличение удельного показателя стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Ценообразующий фактор недвижимости

Ликвидность участков оценивается экспертами от средней до низкой, а типичный уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров)

- для земельных участков, предоставленных под торговую-офисную недвижимость (ВРИ 5,7) – 12,5%,

- для земельных участков, предоставленных под производственно-складскую недвижимость (ВРИ 9) – 17,5%.

По материалам интернет-источников:

<http://www.gks.ru;>
<http://www.omskstat.ru;>
<http://www.omskrielt.com;>
<http://www.gorod55.ru;>
<http://www.rgr.ru;>
<http://www.mlsn.ru;>
<https://omsk.n1.ru;>
<https://www.cian.ru.>

Максим Репин, САКРН РГР
Плахина Ольга, ААРН РГР

ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица 2 Сегментирование рынка земли на основе нормативных видов разрешенного использования

Сегмент рынка недвижимости	Наименование ВРИ в соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007г. и Приказом Минэкономразвития России № 3 от 11.01.2011г.	Группа в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"	Вид использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"
Вид 1	ВРИ 1. земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки	2. Жилая застройка	2.1.1; 2.5; 2.6
Вид 2,4	ВРИ 2. Земли под домами индивидуальной жилой застройки	2. Жилая застройка	2.1; 2.2; 2.3; 2.4
	ВРИ 4. Земли дачных и садоводческих объединений граждан	13. Ведение огородничества СОД	13.1; 13.2; 13.3
Вид 5,7	ВРИ 5. Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса	4. Предпринимательство	4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.8; 4.9.1; 4.10
	ВРИ 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	3. Общественное использование объектов капитального строительства 4. Предпринимательство	4.1; 4.5; 3.8
Вид 3,9	ВРИ 3. Земли гаражей и автостоянок	6. Производственная деятельность	2.7.1; 4.9
	ВРИ 9. Земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи	6. Производственная деятельность	1,8; 1.9; 1.10; 1.11.; 1.12; 1.13; 1.15; 1.18; 6.1; 6.2; 6.2.1; 6.3; 6.3.1; 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.11; 3.1
Категория СХ	Категория - Земли сельскохозяйственного использования	1. Сельскохозяйственное использование	1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.11; 1.12; 1.13; 1.16; 1.17

Таблица 3 Группировка нормативных видов разрешенного использования с неразвитым рынком и схожими принципами ценообразования

Экономически сопоставимые группы видов с неразвитым рынком	Наименование ВРИ в соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007г. и Приказом Минэкономразвития России № 3 от 11.01.2011г.	Группа в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"	Вид использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"
ВРИ 10	ВРИ 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих	6. Производственная деятельность	6.7; 6.7.1; 3.1
ВРИ 11	ВРИ 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов	7. Транспорт	7.3; 7.4; 7.1
ВРИ 12	ВРИ 12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	11. Водные объекты	5.4; 11.0; 11.1; 11.2; 11.3
ВРИ 14	ВРИ 14. Земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами)	5. Отдых (рекреация)	9; 9.1; 10.0; 10.1; 10.2; 10.3; 10.4



ВРИ 16	ВРИ 16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, земельные участки земель резерва, земельные участки, занятые водными объектами изъятыми из оборота или ограниченными в обороте	3. Общественное использование объектов капитального строительства	7.2; 12
ВРИ 8,17	ВРИ 16. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	5. Отдых (рекреация)	4.7; 2.4
	ВРИ 8. Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	5. Отдых (рекреация)	5.0; 5.1 5.2; 5.2.1; 5.3; 5.5; 9.2; 9.2.1; 9.3
	ВРИ 17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	3. Общественное использование объектов капитального строительства	1.14; 3.2; 3.3; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.5; 3.5.1; 3.5.2; 3.6; 3.7; 3.9; 3.9.1; 3.10; 3.10.1; 3.10.2; 6.10; 12.1; 12.2; 3.8; 9.3
ВРИ 13	ВРИ 13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог	7. Транспорт	7.1; 7.5; 7.2

Таблица 4. Эталонные показатели средних удельных административных центров муниципальных районов Омской области.

№ п/п	Муниципальный район	Эталонное значение для районного центра			
		ВРИ 2;4	ВРИ 1	ВРИ 5;7	ВРИ 3;9
1	Азовский район	220	350	400	100
2	Большереченский район	200	330	380	90
3	Большеуковский район	70	110	120	20
4	Горьковский район	150	260	300	80
5	Знаменский район	120	160	180	50
6	Исилькульский район	250	390	450	100
7	Калачинский район	270	430	500	120
8	Колосовский район	80	140	170	30
9	Кормиловский район	200	320	370	100
10	Крутинский район	180	280	320	60
11	Любинский район	200	330	380	100
12	Марьяновский район	200	320	370	100
13	Москаленский район	170	310	370	100
14	Муромцевский район	150	240	280	70
15	Называевский район	180	280	320	60
16	Нижнеомский район	100	170	200	60
17	Нововаршавский район	150	280	330	80
18	Одесский район	120	240	290	80
19	Оконешниковский район	130	250	300	70
20	Павлоградский район	120	240	290	80
21	Полтавский район	120	240	290	80
22	Русско-Полянский район	120	240	290	80
23	Саргатский район	150	260	300	80
24	Седельниковский район	120	160	180	50
25	Таврический район	200	330	380	70
26	Тарский район	230	500	620	100
27	Тевризский район	70	110	120	20
28	Тюкалинский район	220	420	500	70
29	Усть-Ишимский район	40	40	45	10
30	Черлакский район	110	380	500	130
31	Шербакульский район	120	240	290	80