

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Рынок земли

3 квартал 2018 г.

г. Омск



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.oml.ru, 1pbn.ru, omsk.cian.ru, omsk.irt.ru и пр. Объекты в офортах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 350 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 144 реальным земельным участкам коммерческого использования приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все офорты, 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 офорте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для офорты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. При этом вид использования, указанный в офорте, 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.

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 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

Во 2-м квартале 2018 года экспертами и оценщиками Омского региона по заказу Департамента финансов и контроля Администрации города Омска, а также Министерства имущественных отношений Омской области были проведены исследования по экономическому обоснованию коэффициентов, применяемых для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, представленные в аренду без торгов.

Итогами исследований стали экономически обоснованные величины коэффициентов арендной платы за земельные участки от их рыночной и кадастровой стоимости в разрезе всех видов разрешенного использования.

К проведению исследования привлекались ведущие оценщики, эксперты и аналитики города Омска, члены НП «Омская коллегия оценщиков», НП «Омский Союз Риэлторов», НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов, ООО «Российское общество оценщиков».

Результаты исследований переданы заказчикам для подготовки соответствующих нормативных документов.



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

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

Земли населенных пунктов

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.

Структура рынка земель населенных пунктов под коммерческую застройку на территории г. Омска представлена на Диаграмме 2. На долю земли под многоэтажную жилую застройку приходится 11% от объема всех выставленных на продажу участков коммерческого назначения. Большая часть участков, а именно 68% рынка земельных участков представляют объекты, предназначенные под строительство объектов торгово-офисного назначения.

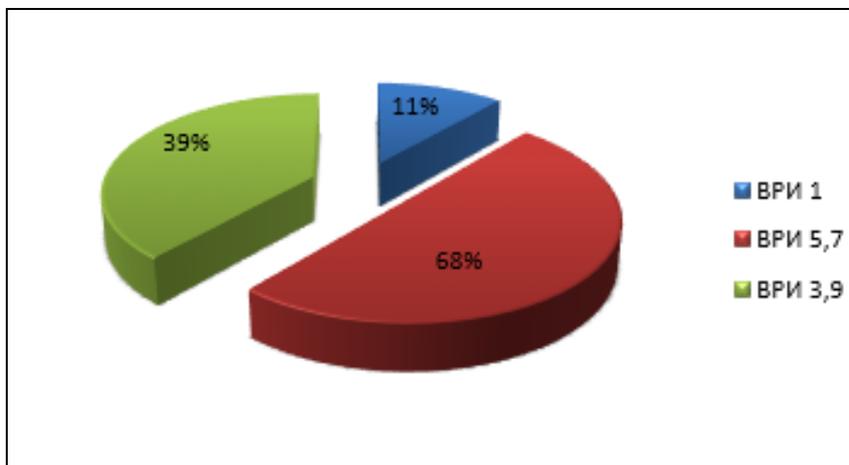


Диаграмма 2.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 3Q 2018 г.

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 2 182 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.



На Графике 1 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по коммерческим 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 5,7, где средняя удельная цена за последний квартал 2018 года упала на минус 10,4%.


График 1

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске, 3Q 2018 г., руб./кв.м

Таблица 2

Квартал	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
3Q 2017	2 273	2 727	525
4Q 2017	2 286	2 451	571
1Q 2018	2 256	2 534	574
2Q 2018	2 277	2 748	589
3Q 2018	2 167	2 463	596
Максимум 3Q 2018	3 540	42 453	2 199
Минимум 3Q 2018	657	433	187
Индекс прироста, квартал, %	-4,8	-10,4	1,2
Индекс прироста с начала года, %	-5,2	0,5	4,4

В таблице 3 представлены показатели рынка земельных участков под ИЖС в г. Омске в 3 квартале 2018 г.

Таблица 3 Показатели рынка земельных участков под ИЖС в Омске, 3Q 2018 г.

Квартал	г. Омск
3Q 2018	688
Максимум 3Q 2018	5 033
Минимум 3Q 2018	180

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

Местоположение: г. Омск, Октябрьский АО
Муниципальный район (КТОС): 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 единиц 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

Рыночная стоимость (эталонное) земель н.п., руб./кв.м	НП			
	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 9,13
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

Земли сельскохозяйственного назначения

На графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, используемых под луга, пастбища, сельскохозяйственное производство, средняя цена которых в 3Q 2018 г. составила 2,98 руб./кв.м.

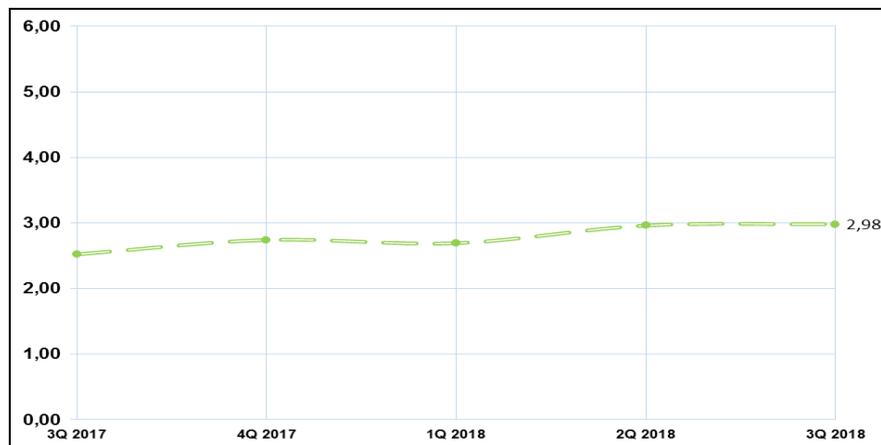


График 2

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, 3Q 2018 г., руб./кв.м

Категория земель.	3Q 2017	4Q 2017	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	Максимум 3Q 2018	Минимум 3Q 2018	Индекс прироста, квартал	Индекс прироста, с начала года
Земли с/х назначения	2,52	2,74	2,69	2,96	2,98	27,18	0,20	0,7	8,8

При этом средневзвешенная цена земель сельскохозяйственного назначения, имеющих потенциал использования под дачное, жилищное строительство, а также под размещение объектов придорожного сервиса в 3Q 2018 г. составила 70,7 руб./кв.м, а максимальный показатель в этом подсегменте достигает 440 руб./кв.м.

Эксперты отмечают для незастроенных земель практически полное совпадение конъюнктуры цен для ВРИ 1 и ВРИ 5,7. Различия определяются лишь предпочтениями инвестора. При этом цены застроенных участков, предназначенных под торговую и общественно-деловую застройку, могут незначительно превышать цены аналогичных участков под многоэтажное жилищное строительство.

геоинформационный аналитический проект

- 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

Таблица 4

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>.

Коллектив авторов:
 Совет экспертов,
 в т.ч. Максим Репин, САКРН РГР,
 Плахина Ольга, ААРН РГР.