

areall

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска

Проверено и согласовано
Омским Межотраслевым Советом
экспертов рынка недвижимости



Омская торгово-
промышленная палата



Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ
СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



ПЕРВАЯ
ГИЛЬДИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



ИТ-КЛАСТЕР
СИБИРИ

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

100%

38%



20%

по состоянию на 01.01.2014 года

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость ОМСКРИЭЛТ.КОМ Портал Недвижимости Город55 APPRAISER.RU ОЦЕНЩИК.РУ



ОМЕХ
ГРУППА
КОМПАНИЙ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ (ПО ИТОГАМ 2013 ГОДА)

ОПИСАНИЕ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ (ИССЛЕДУЕМЫЙ СЕГМЕНТ, СТАНДАРТЫ И ИНФОРМАЦИЯ)

Анализ рынка земель населенных пунктов проведен в сегменте купли-продажи земельных участков и выполнен в соответствии со стандартами Российской гильдии риэлторов. Принципы и методология анализа изложены в монографии Главного аналитика Российской гильдии риэлторов Г.М. Стерника «Анализ рынка недвижимости для профессионалов».

Согласно монографии, исследование рынка включает следующие этапы: создание аналитической базы данных, мониторинг рынка, статистическую обработку информации, исследование динамических, пространственно-параметрических показателей рынка, классификацию объектов по качеству в составе модели рынка, прогноз состояния рынка.

Данный анализ рынка земель населенных пунктов Омской области подготовлен за период 2012 – 2013 гг., на основе открытой информации о сделках и аукционах с участием земельных участков, публичных предложений о продаже земельных участков (далее также публичные оферты, оферты), результатах их индивидуальной рыночной оценки.

Для сбора исходных данных использованы следующие источники рыночной информации:

- официальный портал Администрации города Омска – www.admomsk.ru;
- официальный портал Росреестра – www.rosreestr.ru;
- базы данных ведущих агентств недвижимости и индивидуальных экспертов-риэлторов;
- результаты экспертных исследований Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости;
- электронные ресурсы (интернет-сайты): <http://mlsn.ru>; <http://www.likado.ru>; www.omskrielt.com; <http://www.realty.ngs55.ru> и др.;
- печатные издания: журнал «Новый Адрес» (№№1-51 за 2012 г., №№1-51 за 2013 г.), журнал «Недвижимость» (№№1-51 за 2012 г., №№1-51 за 2013 г.).

Уточнение информации, полученной из открытых источников, производилось способом досбора данных путем телефонного интервьюирования сотрудников риэлторских и оценочных компаний, а также лиц, опубликовавших оферты в электронных ресурсах и печатных изданиях.

ОПЕРАЦИИ (СДЕЛКИ) С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

По данным Управления Росреестра по Омской области за период 2012 - 2013 гг. в Омской области зарегистрировано 197 496 прав на земельные участки (см. **Таблицу 1**).

Таблица 1

Количество зарегистрированных прав на земельные участки в Омской области за период 2012 - 2013 гг.

Наименование показателя	Q1 2012 г.	Q2 2012 г.	Q3 2012 г.	Q4 2012 г.	всего 2012 г.	Q1 2013 г.	Q2 2013 г.	Q3 2013 г.	Q4 2013 г.	всего 2013 г.
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки в Омской области, шт.	18 924	24 997	27 564	25 420	96 905	20 916	24 695	26 873	28 107	100 591

Таким образом, в период 2012 - 2013 гг. в Омской области зарегистрировано 197 496 прав на земельные участки.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Напомним, что Омская область расположена в географическом центре Российской Федерации, в Сибирском федеральном округе и граничит на западе и севере с Тюменской областью, на востоке – с Томской и Новосибирской областями, на юге и юго-западе – с Казахстаном (см. **Рисунок 1**).



Рис. 1 Территория Омской области.

Площадь Омской области – 141,1 тыс. кв. км. Область состоит из 32 районов. Численность жителей по состоянию на 01.01.2014 г. – 1 973,9 тыс. человек. Население области проживает в 6 городах областного подчинения, 21 рабочем поселке, 1 477 сельских населенных пунктах. В городской местности проживает 72% населения, в сельской – 28%. Данные о плотности населения в городах Омской области представлены в **Таблице 2**.

Таблица 2

Плотность городского населения Омской области, чел./кв. км

Название населенного пункта	Численность населения, чел.	Площадь территории, кв. км	Плотность населения, чел./кв. км
г. Омск	1 166 092	572,9	2 035
г. Исилькуль	24 086	39,0	618
г. Калачинск	22 542	25,1	898
г. Называевск	11 569	65,6	176
г. Тара	27 740	12,2	2 274
г. Тюкалинск	10 695	45,0	238

Областной центр – город Омск. Территория города разделена на 5 административных округов: Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский, Центральный (см. **Рисунок 2**).

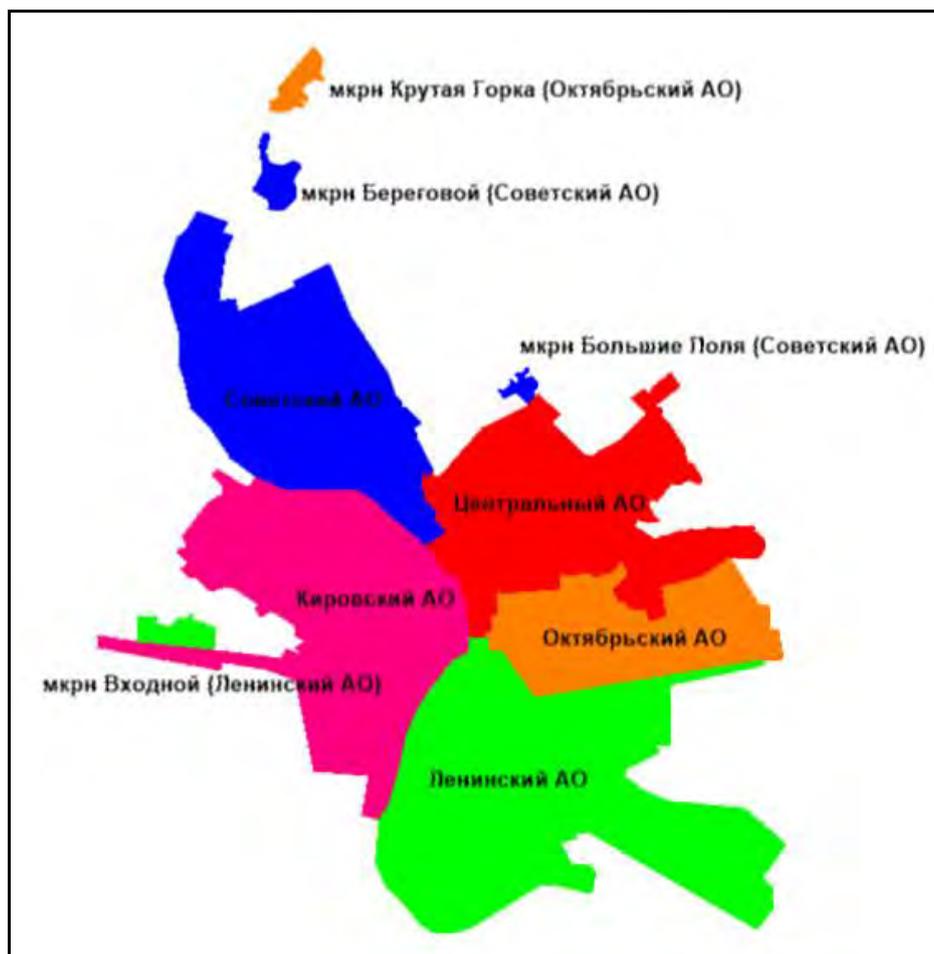


Рис. 2 Административно-территориальное деление г. Омска.

Исторически сложилось, что Омск принадлежит к числу городов с высоким удельным весом промышленных видов экономической деятельности. Данный показатель составляет 41,5%. Далее следует оптовая и розничная торговля – 30%. Приоритетной является и строительная отрасль – 12,9%. Меньшим удельным весом в структуре экономики обладают такие отрасли, как: транспорт и связь (7%), операции с недвижимым имуществом (2,8%). Прочие виды экономической деятельности – 5,8%.

Тенденции социально-экономического развития Омской области представлены в **Таблице 3**.

Таблица 3

Индексы основных социально-экономических показателей Омской области в 2012 - 2013 гг., %

Наименование показателя	В сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	
	2012 г. (к 2011 г.)	2013 г.
Реальные располагаемые денежные доходы населения	106,7	100,7
Реальная среднемесячная начисленная заработная плата	109,7	105,4
Валовой региональный продукт	101,8	-
Индекс промышленного производства	103,1	103,0
Производство сельского хозяйства	78,7	128,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	107,5	98,1
Ввод в действие общей площади жилых домов	88,3	111,9
Оборот розничной торговли	109,7	105,9
Платные услуги населению	102,8	97,3
Инвестиции в основной капитал	115,9	92,7

Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по валовому региональному продукту – 1,4%, по продукции промышленности – 0,9%, по продукции сельского хозяйства – 0,9%, по обороту розничной торговли – 1,8%, по объёму инвестиций в основной капитал – 0,8%.

Консолидированный бюджет Омской области на 1 января 2014 года исполнен с дефицитом в 9 264,4 млн. рублей. Бюджет г. Омска - с дефицитом в 524,2 млн. рублей. Объем государственного долга Омской области по итогам года увеличился на 30,5% и составил 29,7 млрд. рублей.

ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Рынок земельных участков является особым сегментом рынка недвижимости и имеет следующие особенности:

- большая капиталоемкость;
- территориальная привязанность объектов;
- ограниченность предложения земли.

В силу малоразвитости рынка земельных участков Омской области и для достижения наибольшей репрезентативности выборок по предложениям земельных участков мониторинг рынка проводился за период с 1 января 2012 г. по 31 декабря 2013 г. По данным проведенного мониторинга выявлена рыночная информация по земельным участкам 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 13 видов разрешенного использования (ВРИ). На рынке г. Омска присутствуют земельные участки каждого из указанных ВРИ. В муниципальных районах области на продажу выставляются, в основном, земельные участки 2, 4 и 9 ВРИ. Встречаются единичные предложения участков 5 и 8 ВРИ. Публичные предложения земельных участков 1 ВРИ в районах Омской области не встречались. Результаты мониторинга не выявили на территории г. Омска и Омской области предложений земельных участков 10, 11, 12, 14, 15, 16 и 17 ВРИ, на основании чего можно сделать вывод, что подобные земельные участки не вовлечены в оборот.

В ходе подготовки информации, необходимой для исследования рынка земельных участков, особое внимание уделено предложениям по продаже земельных участков 1, 3, 5, 7, 9 и 13 ВРИ. По земельным участкам указанных ВРИ собрана и структурирована информация 100% публичных ofert по продаже и 100% публичных ofert по аренде. По земельным участкам 2, 4, 6 и 8 ВРИ информация для исследования собрана частично.

Собранные данные позволяют сделать вывод, что рынок земель населенных пунктов наиболее развит в г. Омске, и на его долю приходится 83,6% общего объема. Второе место по объему рынка принадлежит Омскому району (13,2%). В других районах области рынок не развит (представлен единичными предложениями) или отсутствует совсем. Данная ситуация отражена на **Диаграмме 1**.

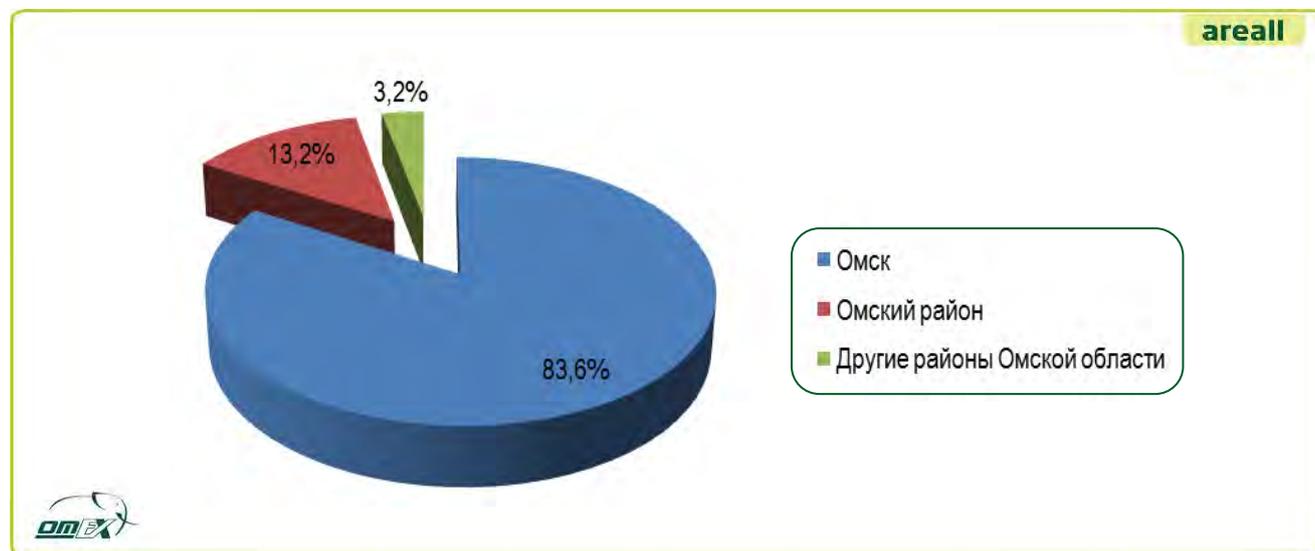


Диаграмма 1

Распределение предложений по продаже земель населенных пунктов Омской области в 2012 - 2013 гг., %

Анализ предложений на рынке земельных участков показал, что основной объем рынка находится в диапазоне средних рыночных цен (см. **График 1**). Таким образом, цены предложений дают лишь обобщенную картину о рынке недвижимости.

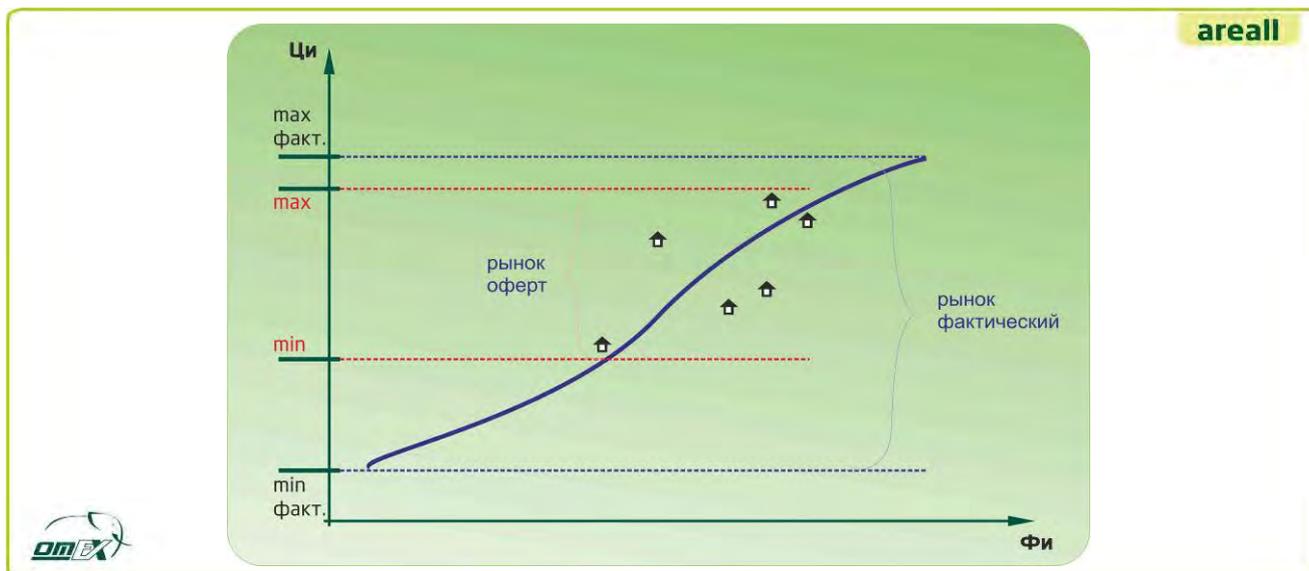


График 1

Распределение предложений по продаже земельных участков в пределах ценовых диапазонов.

Имеющаяся в открытых источниках информация позволяет сделать вывод, что рынок аренды земель населенных пунктов Омской области не развит. Рынок аренды земельных участков Омской области является специфичным сегментом. Сделки аренды заключаются в нерыночных условиях, т.к. основными арендодателями в Омской области являются: Департамент имущественных отношений Администрации г. Омска (для земельных участков г. Омска, находящихся в муниципальной собственности и государственной собственности до разграничения), Министерство имущественных отношений Омской области (для земельных участков, находящихся в собственности Омской области) и Территориальное управление Росимущества в Омской Области (для земель, находящихся в федеральной собственности). Информация о предложении земельных участков на данном рынке свидетельствует о появлении вторичного рынка продажи права аренды. Данное направление исследовал Лейфер Л.А., вице-президент «Российского общества оценщиков», руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, член Президиума Экспертного Совета РОО. Он предложил корректировку для земельных участков, передаваемых на праве долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на праве собственности.

Информация о спросе на рынке земельных участков не собиралась, поскольку результаты мониторинга рынка показали, что открытые данные о спросе малочисленны, а сам спрос разрознен, что не позволяет его структурировать.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Для анализа была собрана генеральная совокупность данных о предложении земельных участков на рынке г. Омска и Омской области в составе 9 451 оферты, включая дубли и повторы. В результате очистки была сформирована база данных из 602 уникальных объектов. С целью получения полной информации о рынке проведен досбор данных: дополнительно собрана информация о площади, виде разрешенного использования, кадастровом номере, градостроительной зоне по каждому отдельно взятому земельному участку. Сбор информации по объектам, вошедшим в базу данных, проводился с использованием материалов публичной кадастровой карты Росреестра, а также путем телефонного интервьюирования лиц, опубликовавших оферты.

Путем исключения из базы данных объектов, существенную для проведения анализа информацию по которым (цена, площадь, вид использования) собрать не удалось, была создана аналитическая база данных из 348 оферт, состав и статистические показатели которой представлены в **Таблице 4**.

Таблица 4

Состав и статистические показатели базы данных.

Наименование показателя базы данных	Единица измерения	Значение показателя базы данных
Количество объектов	шт.	348
Суммарная площадь объектов	га	474
Суммарная цена предложения	млн. руб.	2 033

Минимальная цена предложения	руб.	20 000
Максимальная цена предложения		111 430 000
Минимальная удельная цена предложения	руб./кв. м	17
Максимальная удельная цена предложения		29 441
Средняя удельная цена предложения		1 892
Средневзвешенная удельная цена предложения		429
Мода удельной цены предложения		200
Модальный интервал удельных цен предложения		20 - 800
Медиана удельной цены предложения		766

Средневзвешенная удельная цена предложения (429 руб./кв. м) находится внутри модального интервала (20 – 800 руб./кв. м) выборки. Распределение ценовых показателей в выборке неравномерно и смещено в сторону минимальных значений (см. **График 2**).

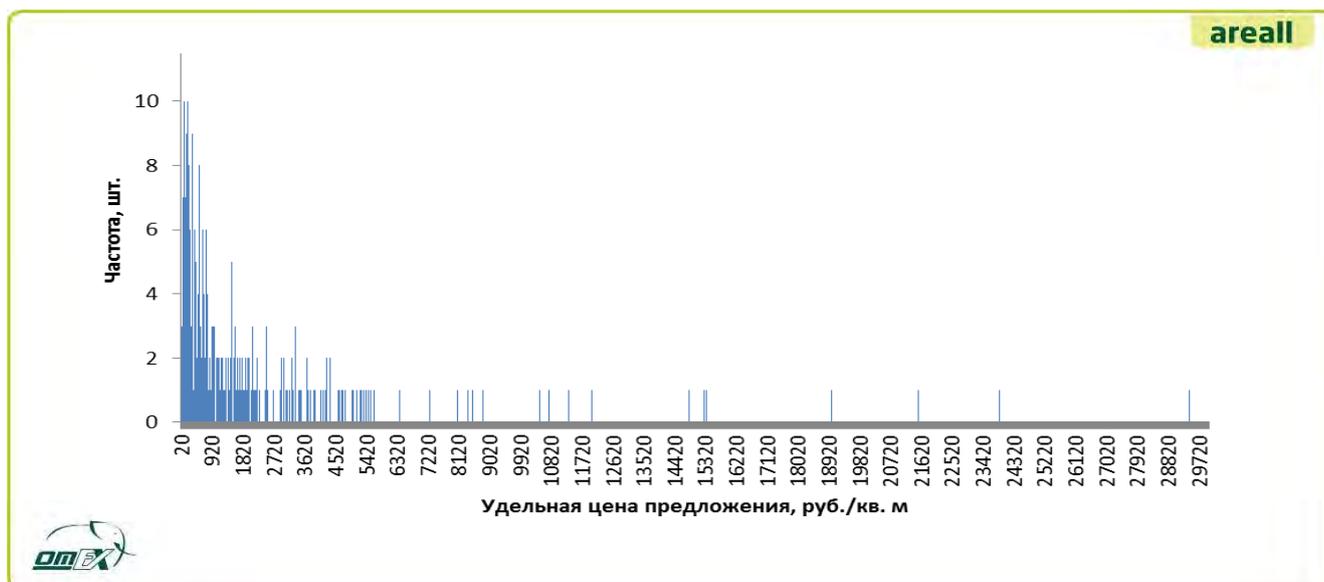


График 2

Распределение предложений по продаже земельных участков в пределах ценовых диапазонов.

На основе аналитической базы данных была сформирована статистическая дискретная пространственно-параметрическая модель (ДППМ), которая на следующем этапе была оформлена в виде графиков, диаграмм и аналитических выводов. Экономические характеристики объектов анализа не включают налог на добавленную стоимость, т.к. операции по реализации земельных участков НДС не облагаются на основе п.п.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

На **Графике 3** представлены средневзвешенные удельные цены предложений 1 кв. м земельных участков различных ВРИ в г. Омске в 2012 - 2013 гг.

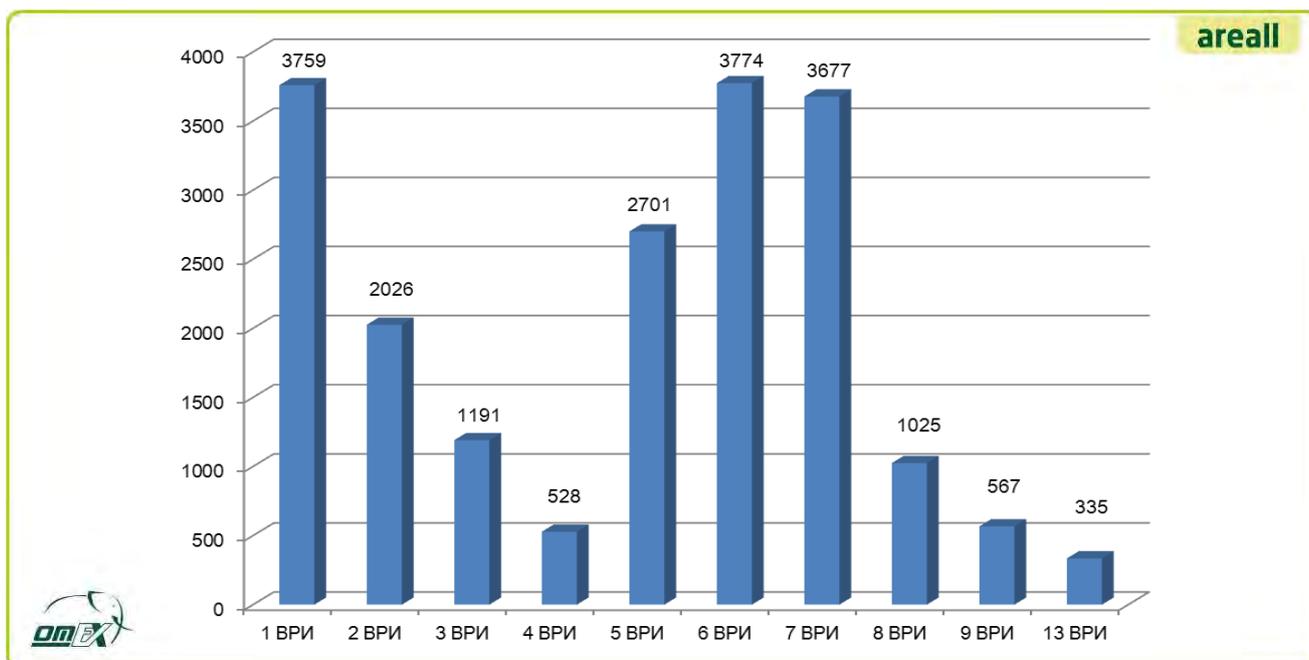


График 3
Средневзвешенные удельные цены предложений 1 кв. м земельных участков различных ВРИ в г. Омске в 2012 - 2013 гг., руб./кв. м

Максимальную удельную цену предложения имеют земельные участки, занятые объектами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1 ВРИ), а также коммерческой недвижимостью (6 и 7 ВРИ). Земельные участки 5 ВРИ стоят несколько дешевле. Данные земельные участки также относятся к объектам коммерческой недвижимости, однако, в отличие от объектов 6 и 7 ВРИ, сконцентрированных в общественно-деловом центре города и центрах административных округов, имеют более широкую локацию (распределены по всей территории города). Участки 5 ВРИ больше варьируются по площади и имеют привязку к жилым массивам.

Уровень цен на земельные участки 3 ВРИ почти в 3 раза ниже уровня цен участков 1, 5, 6 и 7 ВРИ, по отношению к которым они имеют вспомогательное назначение. Цены предложений участков рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8 ВРИ) находятся на уровне, сопоставимом с уровнем цен на земельные участки 3 ВРИ, что также может быть связано с их вспомогательным назначением по отношению к основным видам использования земель в населенных пунктах. Использование земельных участков в соответствии с основным ВРИ может осуществляться без дополнительных разрешений. Вспомогательные ВРИ осуществляются совместно с основными ВРИ и условно разрешенными видами использования.

Цены предложений земельных участков 4, 9 и 13 ВРИ находятся на более низком уровне по сравнению с ценами земельных участков остальных ВРИ. Цены предложений земельных участков 13 ВРИ являются наименьшими. Данные земельные участки, как правило, имеют линейную конфигурацию и предназначены для размещения объектов производственной, инженерной, транспортной инфраструктуры, а также ремонта и развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений. Такие особенности земель 13 ВРИ ограничивают возможности собственника по изменению существующего использования земельного участка и возведению площадных объектов.

На графике 4 представлены средневзвешенные удельные цены предложений 1 кв. м земельных участков различных ВРИ в Омском районе в 2012 – 2013 гг.

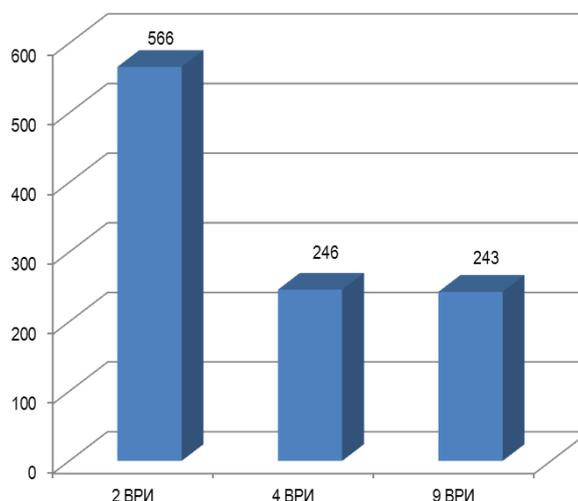


График 4

Средневзвешенные удельные цены предложений 1 кв. м земельных участков различных ВРИ в Омском районе в 2012 – 2013 гг., руб./кв. м

Максимальная удельная цена предложения земельных участков в Омском районе зафиксирована для 2 ВРИ, т.к. индивидуальная жилая застройка является основным видом использования земель сельских населенных пунктов. Цены предложений данных земельных участков почти в 3,5 раза меньше цен на расположенные в г. Омске участки 2 ВРИ и сопоставимы с ценами на земельные участки 4 ВРИ. Средняя удельная цена предложения земельных участков 4 ВРИ в Омском районе в 2 раза меньше, чем в Омске. Такое же соотношение характерно и для участков 9 ВРИ.

Исследование предложений земельных участков в других районах Омской области не проводилось, так как выборка земельных участков не содержит достаточного объема данных для анализа.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В составе земель населенных пунктов Омской области присутствуют земельные участки всех ВРИ. Структура земель населенных пунктов Омской области по ВРИ представлена на **Диаграмме 2**.

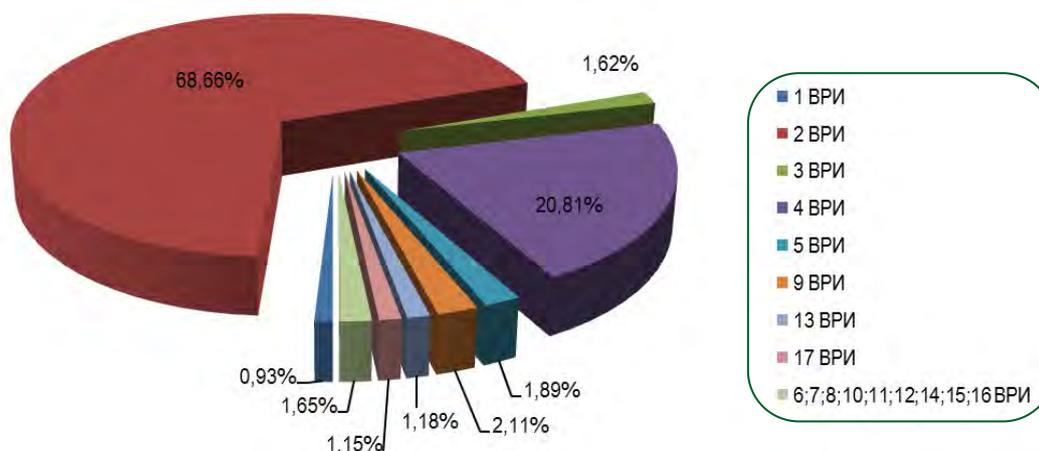


Диаграмма 2

Структура земель населенных пунктов Омской области по ВРИ земельных участков по состоянию на 01.01.2014 г., %

Рынок земель населенных пунктов относительно прочих является наиболее развитым. На **Диаграмме 3** отражена структура рынка земельных участков г. Омска и Омской области в разрезе ВРИ.

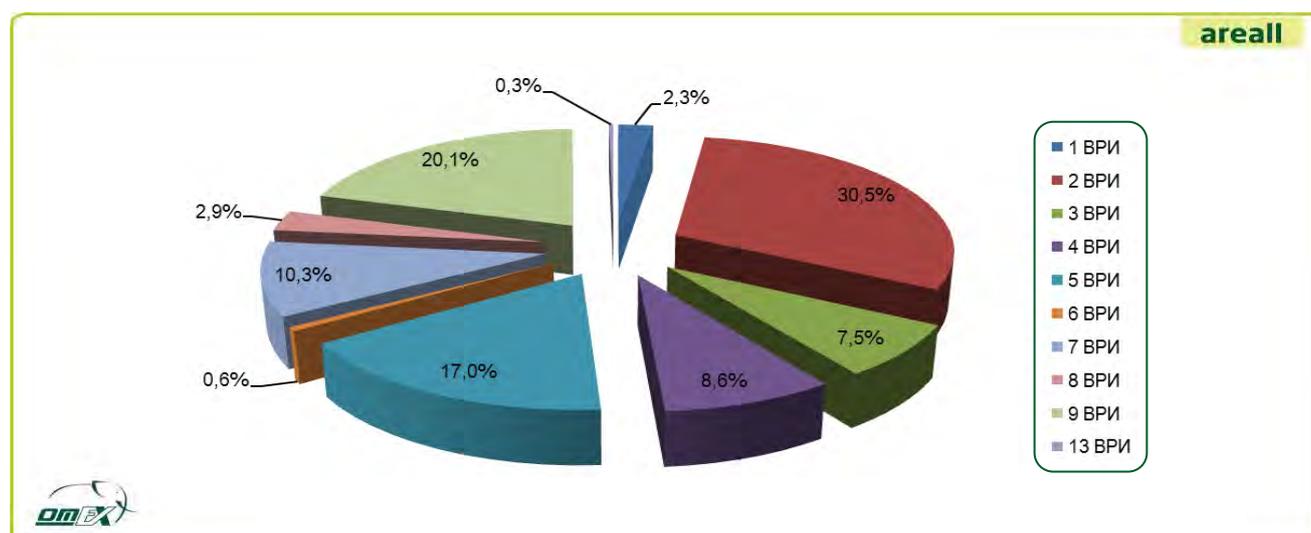


Диаграмма 3

Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области по ВРИ в 2012 - 2013 гг., %

Виды разрешенного использования земель населенных пунктов подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешенные. Представление о регламенте использования земель в пределах территории г. Омска дает **Таблица 15**. Таким образом, территориальные зоны различаются совокупностью видов разрешенного использования земель.

Таблица 15

Виды разрешенного использования земель в территориальных зонах г. Омска

Территориальная зона № ВРИ	общественно-деловые зоны (ОД)	жилые зоны (Ж)	рекреационные зоны (Р)	производственно-коммунальные зоны (П)	зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	зоны сельскохозяйственного использования (СХ)	зона рыболовной инфраструктуры (РИ)	зоны специального назначения (СН)	зона резервных территорий (РТ)	зона естественного ландшафта (Л)
1 ВРИ	У	О,У								
2 ВРИ	У	О,У	У			О,У				
3 ВРИ	О,У,В	О,У,В	В	О,В		В				
4 ВРИ						О				
5 ВРИ	О,У	О,У	В,О	О		У				
6 ВРИ	О,У	У	В	О		У				
7 ВРИ	О	У		О						
8 ВРИ	О,У		В,О							
9 ВРИ				О						
10 ВРИ				О						
11 ВРИ	О									
12 ВРИ			О							
13 ВРИ				О	О					
14 ВРИ	В	В	О,В	В						
15 ВРИ						О	О			
16 ВРИ	О	О	О,У	О	О	О		О	О	О
17 ВРИ	О,У	О,У	В	О,У		У		У,В		

Виды использования земель:

О	основной вид разрешенного использования
У	условно разрешенный вид использования
В	вспомогательный вид разрешенного использования
	запрещенный вид использования

ГРУППИРОВКА РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе сбора и анализа исходной рыночной информации Эксперты выявили наиболее яркие тенденции и пришли к следующим выводам:

1. Достаточный объем и доступность данных, необходимых для анализа, свидетельствуют о том, что рынок земли в омском регионе находится на пути развития.

2. При сопоставлении информации, представленной в офертах, и фактических данных о земельных участках становится очевидным факт искажения информации: «присвоение» земельным участкам наиболее ликвидных видов разрешенного использования с целью их более успешной продажи. Наиболее часто некорректная информация о виде разрешенного использования встречается при продаже земель 2, 4 и 9 ВРИ, которые в офертах выдаются за более дорогие участки 5 и 7 ВРИ, т.е. с учетом возможного наиболее эффективного использования земли. При анализе информации, представленной в офертах, зачастую сложно идентифицировать принадлежность земельного участка к законодательно установленному ВРИ. Учитывая правовой аспект и, в частности, заявительный характер установления ВРИ, полагаем возможным отнесение земельного участка к ВРИ, указанному в оферте, если он не противоречит градостроительному регламенту рассматриваемой территории.

3. Проводя сравнение стоимостных показателей и основных ценообразующих факторов между участками различных ВРИ со схожим местоположением можно отметить сопоставимость земель 1, 5, 6, 7 ВРИ, а также 2, 4 ВРИ и 3, 9, 13 ВРИ.

Учитывая приведенные выше доводы Экспертов, информация публичных оферт была объединена в группы в зависимости от ценовой категории и характера наиболее эффективного использования.

Земельные участки 1, 5, 6, 7 ВРИ объединяет общность местоположения. Земельные участки 5, 6, 7 ВРИ также объединяет их функциональное назначение – предназначены (или могут быть использованы) для размещения объектов коммерческой недвижимости.

Земельные участки 2 и 4 ВРИ разрешается использовать для возведения жилых зданий (в отношении земельных участков 4 ВРИ – жилых строений), они имеют сопоставимые площади и обладают общностью местоположения.

Земельные участки 3 и 9 ВРИ объединяет характер функционального назначения, общность местоположения и взаимозаменяемость. Земельные участки 13 ВРИ имеют вспомогательное назначение по отношению к участкам 3 и 9 ВРИ и имеют территориальную привязку к ним.

На **Диаграмме 4** отражено распределение предложений земельных участков в Омской области по группам ВРИ.

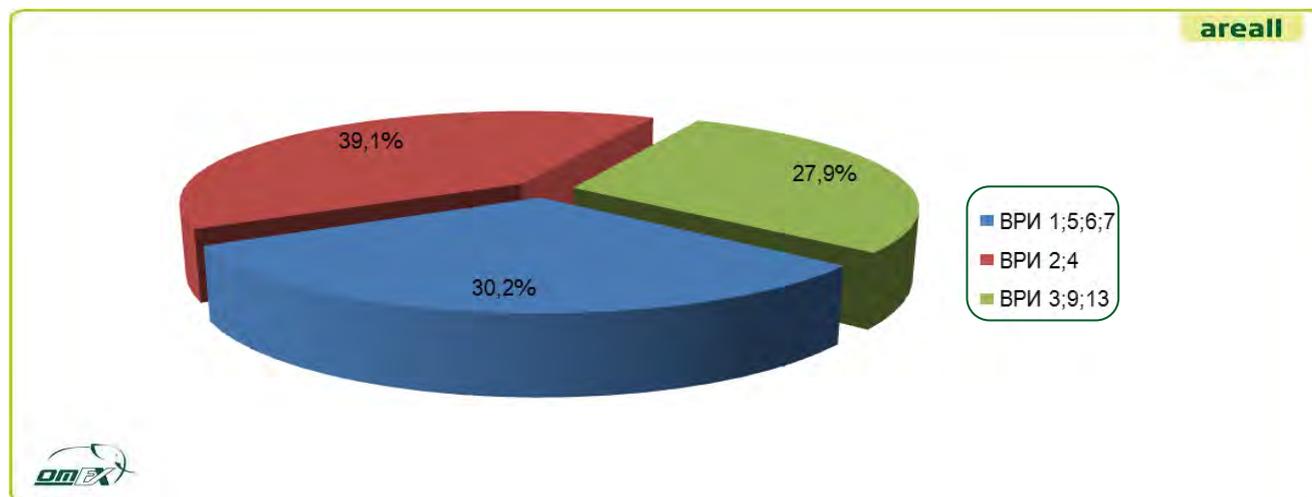


Диаграмма 4

Распределение предложений по продаже земельных участков в Омской области по группам ВРИ в 2012 - 2013 гг., %

Группа ВРИ 1, 5, 7.

Участки 5 ВРИ, предназначенные под застройку объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания, наиболее часто встречаются на рынке г. Омска. По характеру распределения средневзвешенных удельных цен предложения рынок земельных участков 5 ВРИ идентичен рынку земельных участков 7 ВРИ, поэтому при проведении анализа рынка и формировании выборок объекты этих видов использования были объединены в единую выборку по группе.

Средний уровень цен на рынке участков 5, 7 ВРИ представлен на **Графике 5**. По уровню цен лидирует Центральный округ, что свидетельствует о преимуществе местоположения таких участков в центральной части города, обусловленном спецификой разрешенного использования.

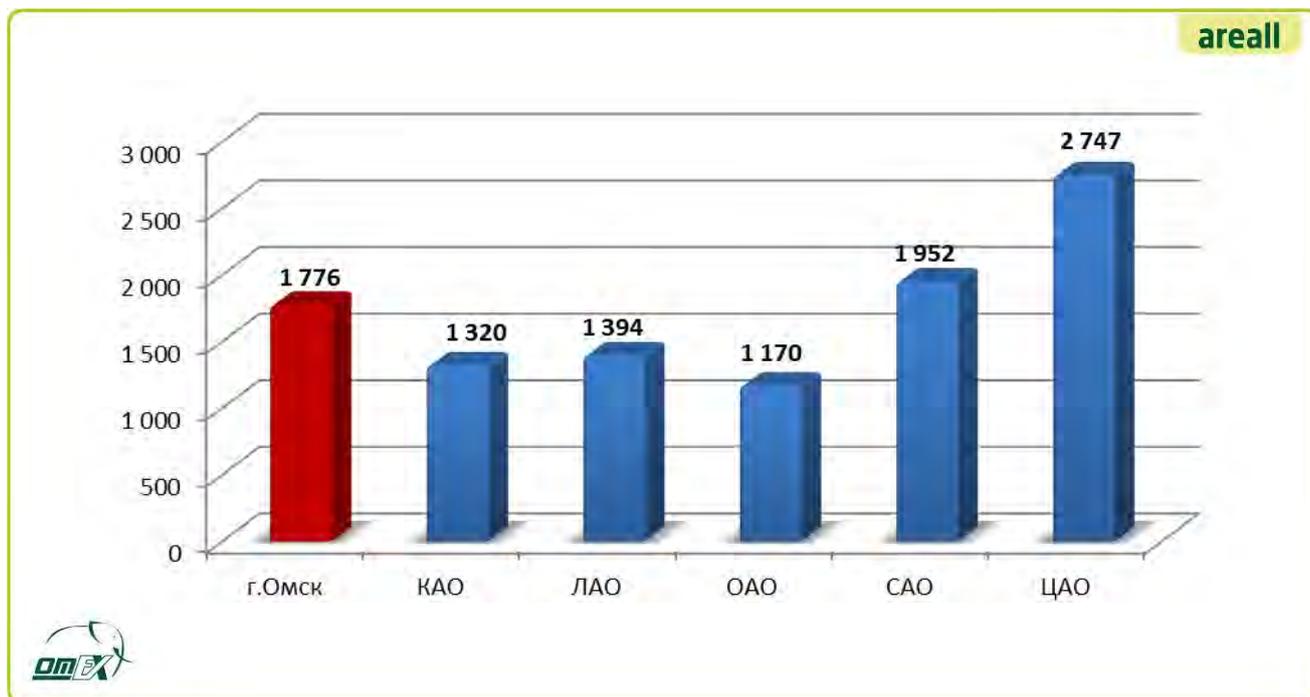


График 5

Средневзвешенные цены предложения 1 кв. м земельных участков 5, 7 ВРИ, г. Омск, 2012 - 2013 гг., руб./кв. м

Для суждений о ценовых характеристиках любого рынка недостаточно лишь средневзвешенных значений, в связи с чем каждая группа земельных участков рассматривается в рамках экстремальных ценовых показателей, приведенных на **Графике 6**.

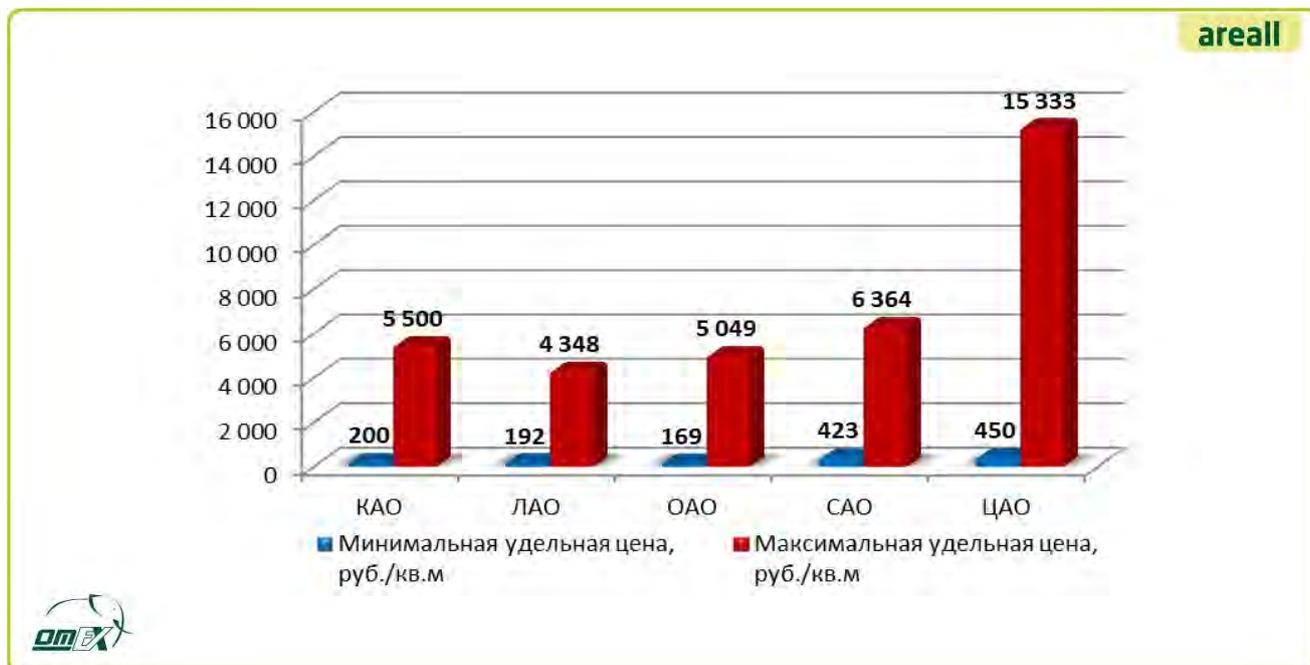


График 6

Экстремальные цены предложения 1 кв.м земельных участков 5 и 7 ВРИ, определенные расчетным путем на основе выборки ofert, г. Омск, 2012-2013 гг.

Данные о рынке, полученные на основании расчета по рыночной выборке, охватывают лишь «центральную часть» рынка земельных участков под торгово-офисные объекты.

Данные, на основании которых получены статистические значения по группам участков, представляют собой достаточный объем, и позволяют провести анализ на основе ряда предложений, встречающихся на рынке, и получить достоверные результаты.

Помимо расчетных показателей, основанных на предложениях, рынок характеризуют более широкие ценовые диапазоны, которые могут появиться на рынке в случае выставления на продажу объектов на окраинах или в историческом центре.

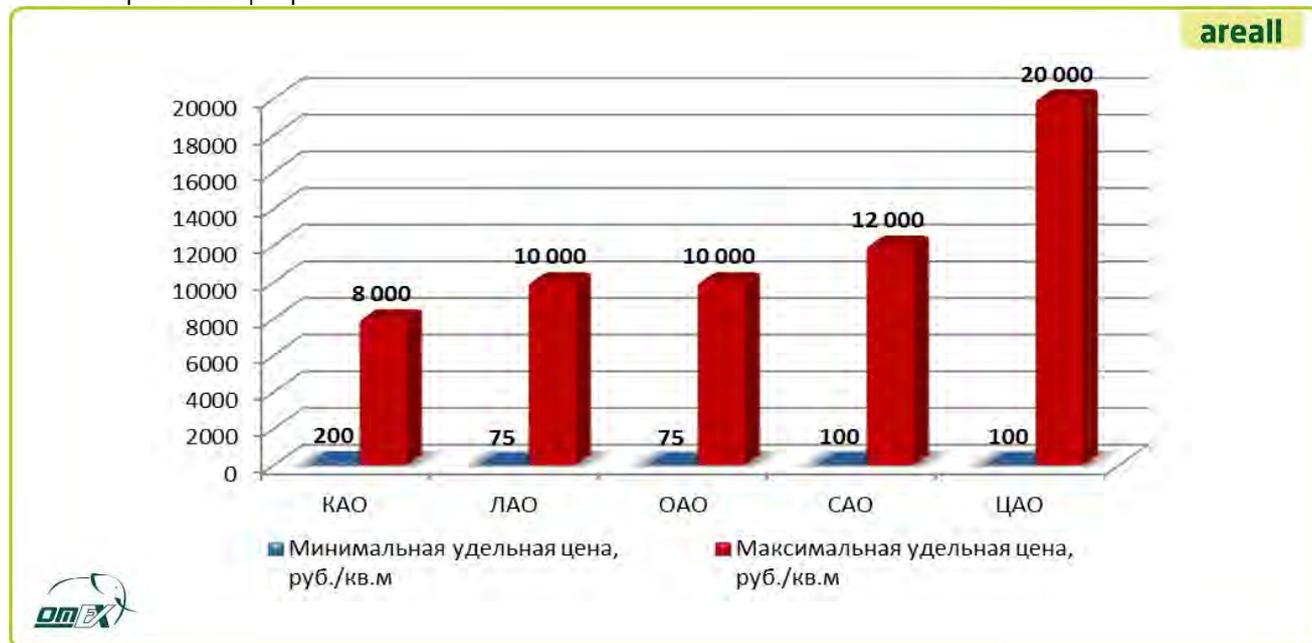


График 7

Экстремальные цены предложения 1 кв.м земельных участков 5 и 7 ВРИ, определенные экспертно, г. Омск, 2012-2013 гг.

Исторически сложилось, что земельные участки 1 ВРИ представляют закрытый рынок. Предложения о продаже участков под среднеэтажную и многоэтажную застройку не публикуются в открытых источниках. Все сделки с такими участками проходят конфиденциально, среди узкого круга строительных компаний и девелоперов. Доля таких участков в общем объеме составляет 2-3%. Средний уровень цен на такие участки в г. Омске за период 2012 - 2013 гг. находится на уровне цен 5 и 7 ВРИ.

Схожие по совокупности ценообразующих факторов участки 1, 5 и 7 ВРИ близки и по экономическим показателям. Данный факт является дополнительным обоснованием группировки ВРИ 1, 5, 7 и позволяет сопоставлять земельные участки между собой при оценке.

Группа ВРИ 2, 4.

Предложения земельных участков 2 и 4 ВРИ имеют наибольший удельный вес в структуре предложений по продаже земельных участков, так как в данном сегменте рынок наиболее развит. Средний уровень цен на земельные участки группы ВРИ 2, 4 представлен на **Графике 8**.

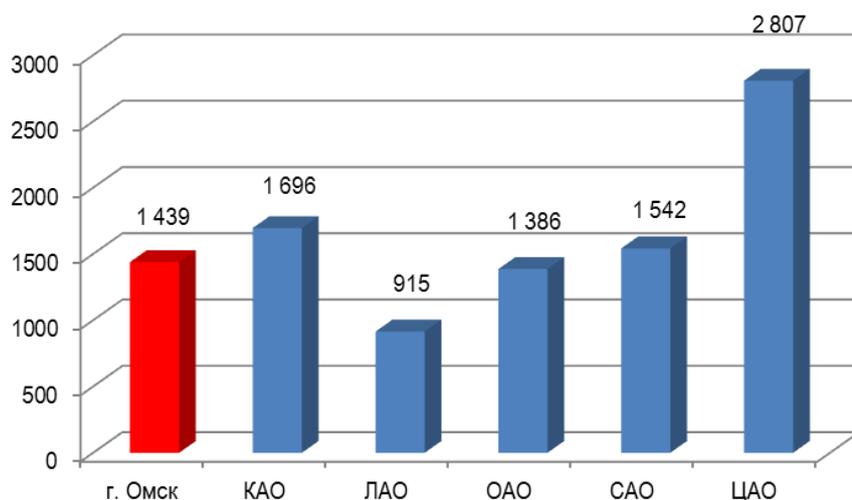


График 8

Средневзвешенные цены предложения 1 кв. м земельных участков ВРИ 2, 4, г. Омск, 2012 - 2013 гг., руб./кв. м

Максимальную стоимость земельные участки ВРИ 2, 4 имеют в Центральном административном округе, минимальную – в Ленинском административном округе.

Группа ВРИ 3, 9, 13.

Земельные участки ВРИ 3, 9, 13 расположены преимущественно на территориях производственно-коммунальных зон г. Омска. Кроме того, земельные участки 3 ВРИ имеют территориальную привязку к жилым массивам, поэтому средний уровень их цен несколько выше, чем у участков 9 и 13 ВРИ. Минимальные ценовые показатели характерны для участков 13 ВРИ. Средний уровень цен на участки ВРИ 3, 9, 13 представлен на **Графике 9**.

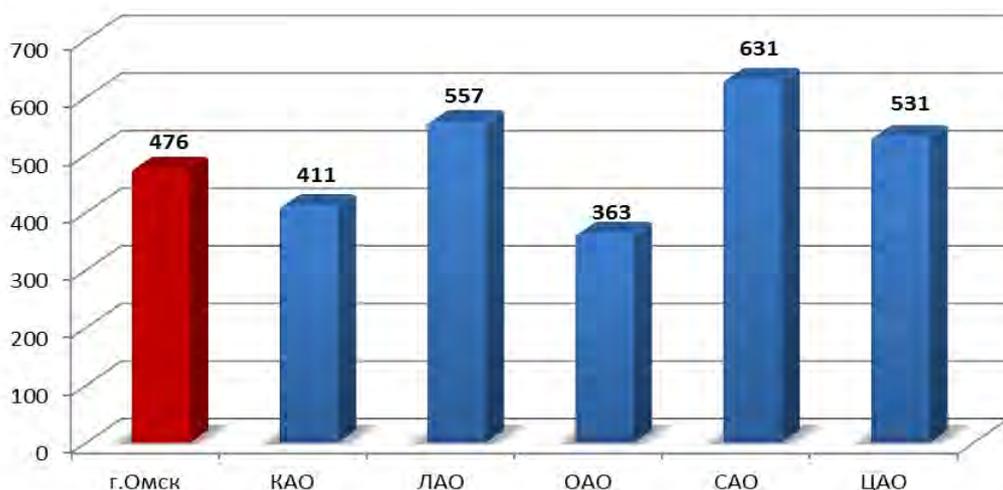


График 9

Средневзвешенные цены предложения 1 кв. м земельных участков ВРИ 3, 9, 13, г. Омск, 2012 - 2013 гг., руб./кв. м

Сегмент рынка земельных участков группы ВРИ 3, 9, 13 представлен наименьшими ценами предложений по сравнению с рынками участков ВРИ 1, 5, 7 и ВРИ 2, 4, где средний уровень цен предложения существенно выше.

При сопоставлении средневзвешенных цен предложений земельных участков в группе ВРИ 3, 9, 13 наблюдается следующая закономерность: средневзвешенные удельные цены земельных участков 3 ВРИ, 9 ВРИ, 13 ВРИ соотносятся как 4:2:1 (см. График 10).

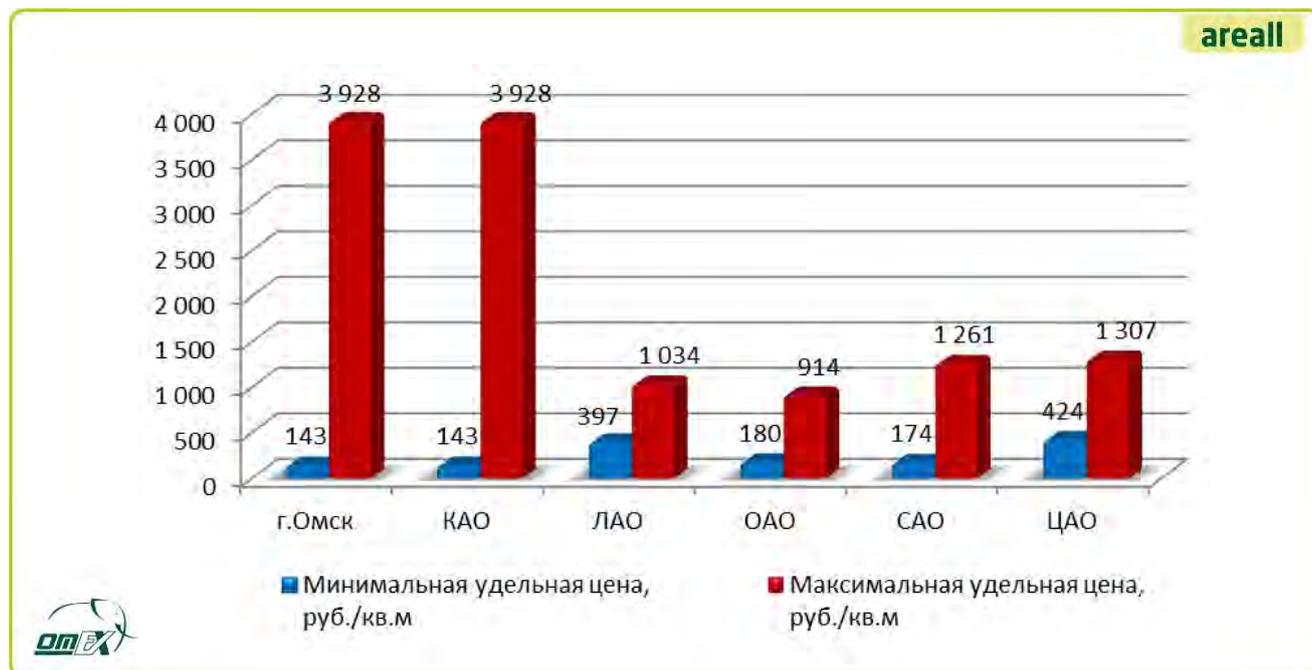


График 10

Экстремальные цены предложения 1 кв.м земельных участков 3 и 9 ВРИ, определенные расчетным путем на основе выборки ofert, г. Омск, 2012-2013 гг.

Рынок земельных участков Омской области является одним из наименее развитых сегментов рынка недвижимости. При этом рынок аренды земельных участков развит и исследован в еще меньшей степени. Рынок купли-продажи земельных участков развит слабо и присутствует лишь в отдельных муниципальных образованиях Омской области. В ходе исследования рынка купли-продажи отмечено, что выставленные на продажу объекты обладают длительными периодами экспозиции, в течение которых не происходит существенного изменения общего уровня цен на земельные участки.

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ ценообразующих факторов для земельных участков проведен на основе актуализированных результатов коллективных экспертно-аналитических исследований параметров рынка земельных участков с учетом результатов исследований, опубликованных ранее:

- Аналитический отчет «Рынок коммерческой недвижимости. 4 квартал 2013 г.», опубликованный ООО «ОМЭКС» в журнале «Новый Адрес» № 51 от 23.12.2013 г. (далее – Анализ рынка коммерческой недвижимости);
- Ежеквартальный бюллетень «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска» за IV квартал 2013 г., изданный НП «Омская коллегия оценщиков» (далее – Ежеквартальный бюллетень);
- «Рекомендации для профессиональных участников омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Территориально-экономическое зонирование города Омска. Выпуск № 2. Итоги 2013 года (по состоянию на 1 января 2014 года)», изданный НП «Омская коллегия оценщиков» (далее – Рекомендации по оценке земельных участков);
- «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, изданный Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2012 г.

Рыночная цена земельного участка формируется под воздействием внешних и внутренних факторов, в разной степени влияющих на ее величину. В зависимости от ВРИ земельного участка ценообразующие факторы могут существенно отличаться. Рассматриваемые в данном анализе ценообразующие факторы разбиты на два блока: экономические и пространственно-параметрические. Представленные значения факторов определены экспертно.

Экономические факторы ценообразования.

Условия продажи.

Цены сделок с земельными участками зависят от условий продажи. Нетипичные условия продажи могут вызвать как повышение, так и понижение цен сделок. Так, цены на земельные участки, предлагаемые к срочной продаже, несколько ниже цен на земельные участки, продаваемые в типичных условиях. Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, представленных на открытом рынке, является ценообразующим фактором.

Результаты проведенного исследования показали, что для земельных участков 9 и 13 ВРИ типичные сроки экспозиции расположены в диапазоне от 8 до 15 месяцев, для земельных участков 5 и 7 ВРИ – от 6 до 12 месяцев. Диапазон сроков экспозиции земельных участков 2 ВРИ находится в пределах от 4 до 12 месяцев. Эксперты наблюдают увеличение сроков экспозиции земельных участков на рынке, обусловленное стагнационными процессами в сегменте.

Время продажи (условия рынка).

В течение 2012 – 2013 гг. на рынке земельных участков г. Омска и Омской области наблюдалась относительно стабильная ситуация, связанная с сохранением общего уровня цен. Поэтому корректировка, учитывающая изменение ценовых показателей во времени, при сопоставлении объектов, предлагаемых к продаже в 2012 – 2013 гг., не требуется.

В условиях слабо развитого рынка и, как следствие, небольшого количества рыночных данных для исследования тенденций рынка допустимо воспользоваться экспертными оценками профессиональных участников рынка недвижимости, при соблюдении необходимых требований к порядку экспертных опросов и методам обработки их результатов. Несмотря на общую стабильность цен, по мнению экспертов, на рынке земельных участков 9 ВРИ ожидается небольшой рост в размере 1,18%. На рынке земельных участков 2 и 4 ВРИ также ожидается небольшой рост, но в несколько большем размере – 3,92%. Земельные участки 5 и 7 ВРИ, наоборот, могут упасть в цене, максимально на 10%. Прогнозные данные об изменениях цен на рынке земельных участков отдельных ВРИ по состоянию на 01.01.2014 г. представлены в **Таблице 16** и на **Графике 11**.

Таблица 16

Экспертный прогноз изменения цен на рынке земельных участков по состоянию на 01.01.2014 г., %

Вид использования	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов, шт.
Земельные участки 5 и 7 ВРИ	-2,14	4,14	-10	5	14
Земельные участки 2 и 4 ВРИ	3,92	2,37	1	10	13
Земельные участки 9 ВРИ	1,18	2,71	0	10	14

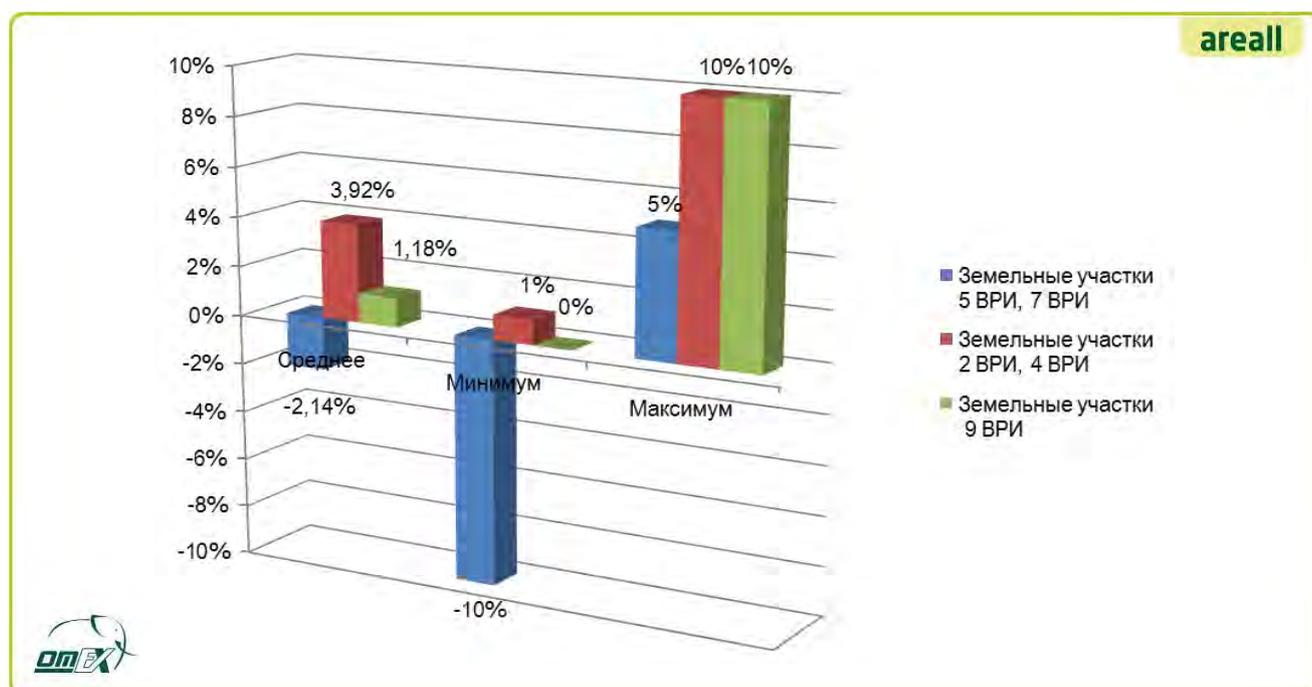


График 11

Экспертный прогноз изменения цен на рынке земельных участков по состоянию на 01.01.2014 г., %

Уторговывание.

Уторговывание – ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы. В **Таблице 5** приведены экспертные данные о величине уторговывания, согласно данным Анализа рынка коммерческой недвижимости и Рекомендаций по оценке земельных участков.

Таблица 5

Величина уторговывания земельных участков различных видов разрешенного использования, %

Вид использования	Среднее	СКО	Минимум	Максимум	Ответов, шт.
Земельные участки 1 ВРИ	10	-	5	16	-
Земельные участки 2 ВРИ	10,27	4,97	7,50	20	13
Земельные участки 5 ВРИ, 7 ВРИ	15	3,82	10	20	7
Земельные участки 6 ВРИ, 8 ВРИ	12	-	6	18	-
Земельные участки 9 ВРИ	15	4,80	10	25	14

Наибольший торг уместен при сделках с участками 5, 7 и 9 ВРИ: средняя величина уторговывания для них составляет 15%. Максимально возможное уторговывание отмечено в размере 25% для земельных участков 9 ВРИ. Нижняя граница уторговывания составляет 5% для земельных участков 1 ВРИ. Минимальная средняя величина уторговывания характерна для сделок с земельными участками под жилую застройку (1 и 2 ВРИ) и составляет около 10%.

Пространственно-параметрические характеристики.

Местоположение и окружение.

При оценке фактора местоположения земельных участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Оценка местоположения земельных участков в «Рекомендациях для профучастников омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков», изданных в 2011 г. Клубом брокеров коммерческой недвижимости, производится на основе ценового зонирования территории, в границах которой определено его местоположение. Значение ценообразующего фактора определяется из соотношения средних значений ценовых диапазонов, установленных для каждого из сегментов в ценовой зоне.

Ценовое зонирование территории г. Омска проводилось по группам земельных участков: ВРИ 1, 5, 6, 7, ВРИ 2, 4, ВРИ 3, 9, 13. Зонирование проводилось по каждому из пяти административных округов. На основе деления территории г. Омска на 42 ценовые зоны¹ в 2013 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости проведены работы по ценовому зонированию территории г. Омска (см. **Рисунок 3**).

¹ Постановление Правительства Омской области от 25 августа 2005 года № 96-п «Об установлении цены земли при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений»

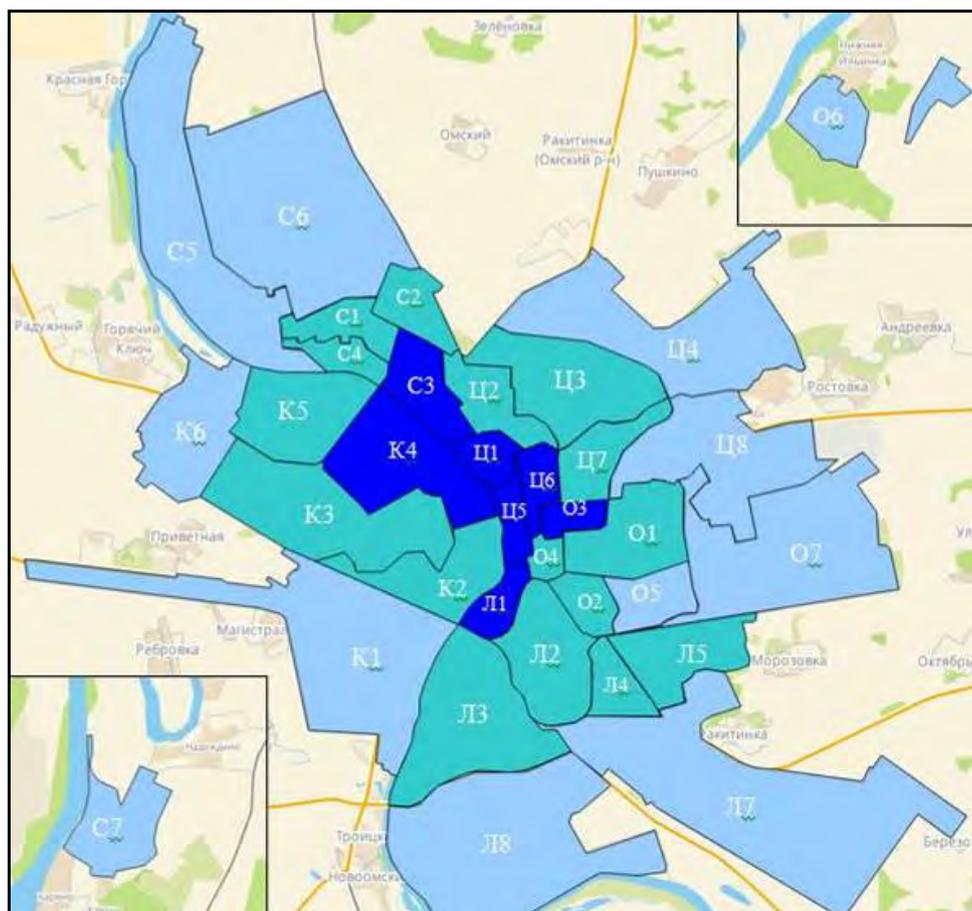


Рис. 3 Ценовое зонирование территории г. Омска.

Ценовое зонирование проводилось с соблюдением следующих принципов:

1. Учет факторов ценообразования на территории зонирования;
2. Совмещение границ ценовых зон с границами административно-территориальных единиц территории зонирования;
3. Корректировка границ ценовых зон по границам исторически сложившихся районов на территории зонирования (при корректировке границ ценовых зон достигнуто оптимальное состояние, когда межвыборочная дисперсия ценовых показателей между зонами максимальна, внутривыборочная – минимальна);
4. Привязка к ярко выраженным элементам рельефа и границам земель, занятых крупными инженерными сооружениями, расположенным на территории зонирования.

Группировка зон, представленная на **Рисунке 3**, проведена по принципам близости значений показателей стоимости земельных участков, территориального единства расположения зон, общности факторов ценообразования. В результате ценового зонирования территория Омска была разделена на 36 ценовых зон, границы которых в разрезе административных округов города описаны в **Таблице 6**.

Таблица 6

Ценовое зонирование территории г. Омска в разрезе административных округов с разделением на 36 зон.

№ зоны	Наименование зоны	Описание границ зоны
Кировский административный округ		
K1	Старый Кировск южный	Восток: по р. Иртыш. Юг, запад: по границе КАО. Север: по ж/д ветке от виадука, далее по ж/д магистрали Омск-Петропавловск, далее по ж/д магистрали Омск-Тюмень до пересечения с границей города.
K2	Старый Кировск северный	Восток: по р. Иртыш, далее от виадука до Ленинградского моста. Юг: по ж/д ветке от виадука, далее по ж/д магистрали Омск-Петропавловск. Запад: по границе промзоны КАО. Север: граница омского аэропорта.
K3	Аэропорт	Западная граница аэропорта – по ул. Енисейской до ул. Конева – ул. Волгоградская – по ул. 2-й Солнечной до пересечения с ул. 1-й Любинской – по ул. 1-й Любинской до пересечения с границей города – по границе города до территории омского аэропорта – по южной границе аэропорта.
K4	Деловой центр Левобережья	Ул. Лукашевича – ул. Волгоградская – ул. Конева – по ул. Енисейской до Ленинградского моста – р. Иртыш.
K5	Жилой центр Левобережья	Ул. Лукашевича – по ул. Волгоградской до промзоны КАО в районе ул. 2-й Солнечной – вдоль границы промзоны КАО - р. Иртыш.
K6	Кировская промзона	От р. Иртыш до пересечения ул. Волгоградской и ул. 2-й Солнечной – вдоль ул. 1-й Любинской до границы города, далее по границе КАО.

Ленинский административный округ		
Л1	Центральный ЛАО	От пересечения р. Иртыш с границей ЛАО – по ул. Орловского – до ж/д кольца – по ж/д ветке на юг, вдоль пр. К. Маркса – через ж/д станцию «Труд» до пересечения с р. Иртыш, по р. Иртыш на север до пересечения с границей ЛАО.
Л2	Ж/д кольцо	От ж/д станции «Труд» на север по ж/д ветке вдоль пр. К. Маркса, огибая мкр. Привокзальный по ж/д ветке по направлению на юг вдоль ул. Хабаровская – через ж/д станцию «Локомотивная» на юг по ж/д ветке, огибая озеро Чередовое – далее по ж/д ветке до ж/д станции «Труд».
Л3	Порт-Артур	От р. Иртыш по Новосибирскому тракту на восток до пересечения с Черлакским трактом – по Черлакскому тракту на север – до ж/д кольца, далее по западной ветке ж/д кольца на север до ж/д моста – далее по р. Иртыш на юг до пересечения с границей города.
Л4	Новая Московка	От пересечения ул. Новокирпичная с ж/д веткой на юг. По ул. Новокирпичная – по ул. Светловская до ул. Лобова – по ул. Лобова на запад до пересечения с ж/д веткой.
Л5	Старая Московка	От пересечения ул. Новокирпичная с ж/д веткой на восток по границе ЛАО – по границе ЛАО на юг до ул. 10-й Станционной – на юг по ул. 3-й Ленинградской через пос. Птицефабрика на запад по автодороге до пересечения с ул. Светловской – по ул. Светловской на север до пересечения с границей ЛАО.
Л6	Мкр. Входной	Мкр. Входной.
Л7	Пос. Светлый	От пересечения Черлакского и Новосибирского тракта по границе ЛАО до пересечения границы округа с Новосибирским трактом – на север по границе округа до ул. 10-й Станционной – по ул. 10-й Станционной на запад до ул. 3-й Ленинградской – на юг по ул. 3-й Ленинградской через пос. Птицефабрика, далее на запад по автодороге до пересечения с ул. Светловской – до ул. Лобова – по ул. Лобова на запад до пересечения с ж/д веткой – по ж/д ветке на запад до пересечения с Черлакским трактом – по Черлакскому тракту на юг до пересечения с Новосибирским трактом.
Л8	Пос. Черемушки	От пересечения Черлакского и Новосибирского тракта на запад по Новосибирскому тракту до р. Иртыш.
Октябрьский административный округ		
О1	Чкаловский	От пересечения ул. Масленникова с ж/д веткой на восток по границе города до ул. Окружная дорога – на юг по ул. Окружная дорога до ул. 4-й Транспортной – по ул. 4-й Транспортной до ул. Б. Хмельницкого – по ул. Б. Хмельницкого на север до ул. Л. Чайкиной, далее до пересечения с ж/д веткой – по ж/д ветке на север до пересечения с ул. Масленникова.
О2	Рабочая	От пересечения ул. 1-й Военной с границей ОАО – по ул. 1-й Военной до ул. 4-й Транспортной – по ул. 4-й Транспортной до западной границы промзоны, далее вдоль западной и южной границ промзоны, далее по ул. 2-я Баранова, 4-я Железнодорожная, на юг по ж/д ветке до границы округа, на запад по ул. Барабинской, по ж/д ветке до западной границы ОАО – по западной границе округа на север до пересечения с ул. 1-й Военной.
О3	Центральный ОАО	От пересечения ул. Масленникова с границей города – по ул. Масленникова на восток до ж/д ветки – по ж/д ветке на юг до пересечения с ул. Л. Чайкиной – по ул. Л. Чайкиной на запад до ул. Б. Хмельницкого – по ул. Б. Хмельницкого на юг до ул. Ипподромной – по ул. Ипподромной на запад до ул. Куйбышева – по ул. Куйбышева на север до ул. Масленникова.
О4	Ипподромная	Пересечение ул. Бульварной с ул. Учебной – по ул. Учебной на юг до ул. 2-й Транспортной – по ул. 2-й Транспортной на запад до ул. Орловского – по ул. Орловского на юг до ж/д ветки – по ж/д ветке на восток до ул. 1-й Военной – на восток по ул. 1-й Военной до ул. Б. Хмельницкого – по ул. Б. Хмельницкого на север – до ул. Ипподромной, далее по ул. Бульварной до пересечения с ул. Учебной.
О5	Молодежная	От перекрестка ул. 3-я Молодёжная и ул. 6-я Шинная на восток по ул. 3-я Молодёжная до пересечения с ул. Окружная дорога – по ул. Окружная дорога на север до пересечения с проездом, ведущим, к улице Полевая, далее на восток по проезду до конца промзоны территории Гидропривода, далее на юг по границе промзоны, далее на юг по границе СНТ "Строитель-84", СТ "Дружба", СТ "Железнодорожник", СНТ "Строитель-5", далее по улице Полевой по границе СНТ "Рубин", СТ "Весна" до пересечения с границей ОАО, далее на запад по границе ОАО до пересечения ж/д с ул. Барабинской, далее на север по ж/д ветке до ул. Рельсовая, по ул. Рельсовая до южной границы промзоны, на северо-восток по проезду до пересечения с ул. Военный 18-й городок, далее на север по восточной границе промзоны до пересечения с ул. 3-я Молодёжная в районе ул. 6-я Шинная.
О6	Крутая Горка	мкр. Крутая Горка.
О7	Осташковская	От южной границы СТ "Восток" на юг по ул. Окружная дорога до пересечения с проездом, ведущим, к улице Полевая, далее на восток по проезду до конца промзоны территории Гидропривода, далее на юг по границе промзоны, далее на юг по границе СНТ "Строитель-84", СТ "Дружба", СТ "Железнодорожник", СНТ "Строитель-5", далее по улице Полевой по границе СНТ "Рубин", СТ "Весна" до пересечения с границей ОАО, далее на восток по границе АО, на север по границе города до промзоны Сибирской птицефабрики, далее на юго-запад по границе ОАО до южной границы СТ "Восток".
Советский административный округ		
С1	Городок Нефтяников северная	От пересечения ул. Доковской и ул. 2-й Окружной переулков до ул. 1-й Окружной переулков, по ул. 1-й Окружной переулков на юг до ул. Энтузиастов – по ул. Энтузиастов на восток до ул. Химиков – по ул. Химиков до пр. Королева – по пр. Королева на восток до ул. Заозерной – по ул. Заозерной на юг до ул. 4-й Поселковой – по ул. 4-й Поселковой на запад до ул. Химиков – по ул. Химиков на юг до ул. Малунцева – по ул. Малунцева до ул. Нефтезаводской – на север по ул. Нефтезаводской до пересечения с ул. Магистральной – на запад по ул. Магистральной до ул. 50 лет Октября – по ул. 50 лет Октября на север до ул. 50 лет Профсоюзоз, далее на запад до ул. Доковской – по ул. Доковской на север до ул. 2-й Окружной переулков.
С2	Первомайская	От пересечения ул. Химиков с пр. Королева по ул. Химиков на север до ул. Комбинатской – по ул. Комбинатской на восток до ул. Красноярский тракт – по Красноярскому тракту на юг до границы CAO – по границе округа на запад до пр. Королева – по пр. Королева на северо-запад до пересечения с ул. Химиков.
С3	Аграрная	От пересечения границы CAO и р. Иртыш на северо-запад по р. Иртыш до ул. Заозерной – по ул. Заозерной на северо-восток до пр. Королева – по пр. Королева на юго-восток до границы CAO – далее по границе округа до пересечения с р. Иртыш.
С4	Городок Нефтяников южная	От пересечения р. Иртыш с ул. Заозерной на северо-запад по р. Иртыш до ул. Пригородной – вдоль ул. Андрианова до пр. Мира – по пр. Мира на запад до ул. Доковской – по ул. Доковской на север до ул. 50 лет Профсоюзоз – по ул. 50 лет Профсоюзоз до ул. 50 лет Октября – по ул. 50 лет Октября на юг до пересечения с ул. Магистральной – по ул. Магистральная на восток до ул. Мамина Сибиряка – по ул. Мамина-Сибиряка на юг до ул. 20-го Партсъезда – по ул. 20-го Партсъезда на восток до пр. Культуры – по пр. Культуры на юг до ул. Малунцева – по ул. Малунцева на восток до ул. Химиков – по ул. Химиков на север до ул. 4-й Поселковой – по ул. 4-й Поселковой на юго-восток до ул. Заозерная – по ул. Заозерная на юго-запад до пересечения с р. Иртыш.

C5	Новоалександровская	От р. Иртыш в районе ул. Пригородной на север вдоль ул. Андрианова до пр. Мира – по пр. Мира на запад до ул. Доковской – по ул. Доковской на север до ул. 2-й Окружной переулок – по ул. 2-й Окружной переулок на восток до ул. 1-й Окружной переулок – по ул. 1-й Окружной переулок на юг до ул. Энтузиастов – по ул. Энтузиастов на восток до ул. Нефтезаводской – по ул. Нефтезаводской на север до пр. Губкина – по пр. Губкина на запад до ул. Доковской – по ул. Доковской на северо-запад до границы САО – по границе округа до пересечения с р. Иртыш в районе ул. Пригородной.
C6	Советская промзона	От пересечения ул. Доковской и ул. Губкина на север по ул. Доковской до границы САО, далее по границе округа на восток и на юг до пресечения с ул. Заозерной – по ул. Заозерной на северо-запад до пересечения с ул. Комбинатской – по ул. Комбинатской на северо-запад до ул. Химиков – по ул. Химиков на юго-запад до ул. Энтузиастов – по ул. Энтузиастов на запад до ул. Нефтезаводской – по ул. Нефтезаводской на север до пр. Губкина – по пр. Губкина на восток до ул. Доковской.
C7	Мкр. Большие Поля, мкр. Береговой	мкр. Большие поля, мкр. Береговой
Центральный административный округ		
Ц1	Исторический центр	От пересечения р. Иртыш с р. Омь по р. Иртыш на север до ул. Кемеровской – по ул. Кемеровской на восток до ул. Октябрьской – по ул. Октябрьской до ул. 1-й Береговой – по ул. 1-й Береговой на восток до ул. 5-й Армии – по ул. 5-й Армии на юг до р. Омь – от р. Омь на запад до р. Иртыш.
Ц2	Северные	От пересечения ул. 2-й Восточной и р. Омь на север до пересечения с ул. 11-й Ремесленной – по ул. 11-й Ремесленной на северо-восток до пересечения с ул. 5-й Северной – по ул. 5-й Северной на северо-восток до ул. Красный Пахарь – по ул. Красный Пахарь на северо-восток до ул. 16-й Северной – по ул. 16-й Северной на запад до ул. Совхозная – по ул. Совхозной на север до ул. 24-й Северной – по ул. 24-й Северной на запад до ул. Красноярский тракт – по ул. Красноярский тракт на север до границы округа – по западной границе округа до ул. Кемеровской – по ул. Кемеровской на восток до ул. Октябрьской – по ул. Октябрьской до ул. 1-й Береговой – по ул. 1-й Береговой на восток до ул. 5-й Армии – по ул. 5-й Армии на юг до р. Омь.
Ц3	Амурская	От пересечения Красноярского тракта с границей ЦАО на восток по границе округа до пересечения с ж/д веткой – по ж/д ветке до пересечения с р. Омь – по р. Омь на запад до ул. 2-й Восточной – по ул. 2-й Восточной на север до пересечения с ул. 11-й Ремесленной – по ул. 11-й Ремесленной на северо-восток до пересечения с ул. 5-й Северной – по ул. 5-й Северной на северо-восток до ул. Красный Пахарь – по ул. Красный Пахарь на северо-восток до ул. 16-й Северной – по ул. 16-й Северной на запад до ул. Совхозной – по ул. Совхозной на север до ул. 24-й Северной – по ул. 24-й Северной на запад до ул. Красноярский тракт.
Ц4	Завертяева	Пос. Загородный, пос. Степной. Юг: ж/д ветка в районе ж/д станции «Омск-Северный». Север: граница города, включая ул. Госплемстанция.
Ц5	Центральная	Б. Победы (по границе ЦАО) – ул. Орловского – ул. 2-я Транспортная – ул. Учебная – ул. Жукова – ул. Масленикова – ул. Декабристов – ул. Омская – ул. Жукова – ул. Березовского – р. Омь – р. Иртыш.
Ц6	Куйбышевская	Ул. Жукова – ул. Бульварная – ул. Куйбышева – ул. 20 лет РККА – ул. Б. Хмельницкого – Октябрьский мост – р. Омь – Фрунзенский мост
Ц7	Производственная	Октябрьский мост – ул. Б. Хмельницкого – ул. 20 лет РККА – ж/д ветка по ул. М. Бердникова – вдоль ж/д ветки в районе ул. 3-й Разъезд – вдоль ж/д ветки в районе ул. 1-й Заречной – до ж/д моста через р. Омь – р. Омь – Октябрьский мост.
Ц8	Сыропятская	Север, запад: по ж/д ветке в районе ж/д станций «Левобережный» и «Универсальная». Восток, юг: по границе города.

Каждая из выделенных зон имеет характерные значения ценовых показателей земельных участков, которые находятся в пределах интервала минимальных-максимальных значений. Для получения интервалов ценовых показателей объекты сформированной для исследования рынка базы данных были распределены по ценовым зонам. В каждой зоне были определены максимальные и минимальные значения удельных цен предложения земельных участков по группам ВРИ. При отсутствии объектов выборки, соответствующих конкретной ценовой зоне, показатели определялись экспертно. Ценовой показатель эталонного земельного участка в каждой зоне был определен как среднее значение модального интервала распределения рыночных цен предложения по продаже.

Характерные для выделенных зон интервалы удельных рыночных цен по группам разрешенного использования земельных участков в разрезе административных округов г. Омска представлены в **Таблице 7**. Данные ценовые показатели получены в процессе работы Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости путем обобщения опыта и профессиональных знаний специалистов, имеющих стаж работы в сфере недвижимости в среднем не менее 10 лет.

Таблица 7

Интервалы удельных рыночных цен на земельные участки ВРИ 1, 5, 6, 7, ВРИ 2, 4, ВРИ 3, 9, 13, расположенные на территории г. Омска, по состоянию на 01.01.2014 г., в руб./кв. м

№ зоны	Наименование зоны	ВРИ 1, 5, 6, 7			ВРИ 2, 4			ВРИ 3, 9, 13		
		Минимальная удельная цена	Максимальная удельная цена	Удельная цена эталонного земельного участка	Минимальная удельная цена	Максимальная удельная цена	Удельная цена эталонного земельного участка	Минимальная удельная цена	Максимальная удельная цена	Удельная цена эталонного земельного участка
Кировский административный округ										
K1	Старый Кировск южный	200	2 000	500	200	2 500	1 200	50	1 200	350
K2	Старый Кировск северный	200	4 000	2 000	300	3 000	1 800	300	1 500	450

К3	Аэропорт	300	5 000	2 000	500	1 800	1 000	150	2 000	400
К4	Деловой центр Левобережья	900	5 000	2 000	700	5 000	2 000	500	2 500	1 200
К5	Жилой центр Левобережья	200	5 000	2 000	300	3 000	2 000	100	2 900	1 000
К6	Кировская промзона	200	3 000	1 500	300	1 000	700	100	1000	400
Ленинский административный округ										
Л1	Центральный ЛАО	1 000	10 000	4 000	1 000	5 000	2 500	400	2 500	1 000
Л2	Ж/д кольцо	250	3 500	1 000	200	2 500	1 200	150	1 500	500
Л3	Порт-Артур	200	3 000	1 000	700	3 500	1 200	100	1 500	600
Л4	Новая Московка	300	3 500	1 200	300	2 000	1 000	100	1 400	600
Л5	Старая Московка	200	2 500	1 200	300	2 000	1 000	100	1 400	500
Л6	Мкр. Входной	100	1 200	500	200	800	600	50	600	200
Л7	Пос.Светлый	75	1 000	500	200	800	500	50	500	200
Л8	Пос.Черемушки	100	1 000	500	200	800	600	50	500	200
Октябрьский административный округ										
О1	Чкаловский	700	4000	1800	300	2 500	800	100	1 250	400
О2	Рабочая	1 000	4 000	2 000	300	3 000	1 500	200	1 200	500
О3	Центральный ОАО	1 000	6 000	4 000	1000	3 500	2 000	400	2 000	700
О4	Ипподромная	1 000	6 000	4 000	1 000	3 500	2 000	500	2 000	1 100
О5	Молодежная	300	3 000	2 500	300	2 000	1 200	200	1000	400
О6	Крутая Горка	100	800	400	200	800	600	50	300	100
О7	Осташковская	75	1 000	500	200	1 000	700	30	500	100
Советский административный округ										
С1	Городок Нефтяников северная	1 500	4 000	2 500	300	3 000	2 000	500	1 300	800
С2	Первомайская	1 200	4 000	3 000	200	1 000	700	500	1 300	800
С3	Аграрная	1 500	6 000	3 000	1 000	4 000	2 000	500	1 500	1 000
С4	Городок Нефтяников южная	1 000	4 000	3 000	1 000	4 000	2 000	500	1 500	1 000
С5	Новоалександровская	1 500	4 000	3 000	200	1 500	700	200	1 500	600
С6	Советская промзона	500	3 000	1 200	200	1 500	700	200	1 300	500
С7	Мкр-н Большие Поля, Береговой	500	2 000	1 000	200	1 200	800	80	500	200
Центральный административный округ										
Ц1	Исторический центр	3 000	25 000	10 000	2 000	12 000	3 500	1 500	6 000	5 000
Ц2	Северные	1 500	8 000	4 000	500	5 000	2 000	400	2 000	800
Ц3	Амурская	500	5 000	3 500	300	3 000	1 800	150	1 500	700
Ц4	Завертяева	100	3 000	2 500	200	2 000	1 000	50	1 000	500
Ц5	Центральная	4 000	25 000	10 000	1 500	6 000	2 800	1 500	5 000	3 500
Ц6	Куйбышевская	2 000	15 000	7 500	800	16 000	2 200	750	3 300	2 500
Ц7	Производственная	500	5 000	2 500	500	5 000	1 800	200	2 000	1 500
Ц8	Сыропятская	300	3 000	1 500	200	1 500	800	100	800	600

Представленные в **Таблице 7** ценовые показатели могут быть использованы при совершении сделок с земельными участками, для принятия управленческих решений, изменения ВРИ, для определения размеров ставок арендной платы и в целях анализа результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Омской области в границах г. Омска.

В настоящее время специалистами Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости ведется разработка перспективного ценового зонирования. Технология предполагает: детальную разбивку 36 ценовых зон на территориальные зоны, согласно градостроительному регламенту г. Омска; определение ценовых показателей земельных участков в пределах территориальных зон и последующую группировку зон. Результатом данной работы станет ряд групп зон (не более 5-6), объединяющих в себе однородные по экономическим характеристикам градостроительные зоны, не зависимо от их местоположения на карте города.

Транспортная/пешеходная доступность.

Влияние данного ценообразующего фактора заключается в том, что близкое расположение к автотранспортным магистралям делает земельный участок более доступным, а, следовательно, более привлекательным с точки зрения инвестиций.

Автотранспортные магистрали г. Омска имеют свое влияние на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные вдоль них. Основные городские магистрали г. Омска (пр. К. Маркса, ул. Красный Путь, пр. Мира) имеют наибольший транспортный трафик. Вдоль этих магистралей расположено максимальное количество объектов недвижимости торгово-офисного, социально-культурного назначения, сосредоточены объекты стрит-ритейла. Цены на земельные участки в г. Омске, особенно по 5 и 7 ВРИ, имеют прямую зависимость от близости к

данным магистралям, при этом максимально дорогие объекты расположены вблизи остановок муниципального транспорта.

Земельные участки 9 ВРИ имеют свои особенности по транспортной доступности. Как правило, такие участки расположены на режимной (закрытой) территории, доступ людей и транспорта ограничен. По данному фактору ценообразования к земельным участкам 9 ВРИ предъявляется меньше требований, чем к участкам 5 и 7 ВРИ.

Значения корректировок на доступность участков 5, 7 и 9 ВРИ приведены в **Таблицах 8 – 9**.

Таблица 8

Корректировки на доступность земельных участков 5 и 7 ВРИ, %

Объект-аналог	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	удаленность более 100 м	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	14,29	17,65	40,54
вторая линия объектов (от 30 до 100 м)	-12,50	0	2,56	19,54
удаленность более 100 м	-15,00	-2,50	0	16,07
расположение на закрытой территории	-28,85	-16,35	-13,85	0

Таблица 9

Корректировки на доступность земельных участков 9 ВРИ, %

Объект-аналог	первая линия объектов	вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	удаленность более 1 км	расположение на закрытой территории
первая линия объектов	0	5,87	14	27,50
вторая линия объектов (от 30 до 50 м)	-5,54	0	8,13	21,63
удаленность более 1 км	-12,28	-7,52	0	13,50
расположение на закрытой территории	-21,57	-17,79	-11,89	0

К земельным участкам 9 ВРИ применима также корректировка на наличие (отсутствие) железнодорожных подъездных путей. Данная корректировка позволяет привести цены на земельные участки, к которым подведены железнодорожные подъездные пути, к ценам на участки, к которым железнодорожные подъездные пути не подведены. Корректировка на наличие (отсутствие) железнодорожных подъездных путей составляет 10%.

Для земельных участков 2 и 4 ВРИ наиболее привлекательным является близость к транспортным магистралям общегородского значения. Размещение участков на новых улицах и внутри поселка является менее привлекательным. Значения корректировок приведены в **Таблице 10**.

Таблица 10

Корректировки на доступность земельных участков 2 и 4 ВРИ, %

Наименование показателя	Среднее	Минимум	Максимум	Ответов, шт.
близость к магистралям общегородского значения	15,42	6,5	50	13
расположение на новых улицах и внутри поселка	14,21	6,5	20	12

Достаточно широкий интервал значений корректировок может объясняться тем, что размах удаленности земельных участков 2 и 4 ВРИ от магистралей общегородского значения очень велик.

Качество дорожного покрытия автомобильной дороги, ведущей от основной автомагистрали к земельному участку, определяет привлекательность земельного участка и относится к ценообразующему фактору транспортной/пешеходной доступности.

Наличие инженерных коммуникаций.

Цена земельного участка зависит от наличия инженерных коммуникаций, их количественного и качественного состава. Наличие на земельном участке коммуникаций или возможности подключения к ним повышает инвестиционную привлекательность строительства на нем различных объектов. Размеры корректировок на наличие инженерных коммуникаций приведены в **Таблице 11**.

Таблица 11

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций для земельных участков различных видов использования, %

Коммуникации	Холодное водоснабжение	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Отопление	Газоснабжение	Канализация

Корректировка						
Земельные участки 5 и 7 ВРИ						
Среднее	5,30	10,08	4,20	9,70	4,90	4,40
Минимум	1	1	1	1	1	1
Максимум	15	30	15	30	15	15
Ответов, шт.	13	13	12	13	13	12
Земельные участки 2 и 4 ВРИ						
Среднее	5	3	4	5	5	4
Минимум	2	1	2	2	2	2
Максимум	20	5	15	15	10	15
Ответов, шт.	15	14	15	15	14	15
Земельные участки 9 ВРИ						
Среднее	8,71	17,07	6,79	9,57	8,36	8,43
Минимум	1	1	1	1	1	1
Максимум	50	50	50	50	50	50
Ответов, шт.	14	14	14	14	14	14

Физические характеристики.

Поскольку территории г. Омска и Омской области существенно не отличаются разнообразием рельефно-ландшафтных характеристик, основными физическими характеристиками, оказывающими влияние на цену земельного участка, являются конфигурация и площадь.

Конфигурация.

Влияние конфигурации земельного участка на его цену проявляется, как правило, у земельных участков неправильной формы, когда из основного массива земельного участка выделяются части, не пригодные под застройку основными зданиями и сооружениями. Экспертами установлено, что цены на земельные участки, которые невозможно использовать под застройку основными зданиями и сооружениями, приблизительно на 50% ниже цен на участки, пригодные для застройки основными зданиями и сооружениями соответствующего ВРИ.

Площадь.

Удельная цена предложения конкретного земельного участка зависит от его площади. Размер площади, в свою очередь, зависит от ВРИ и предельных размеров предоставления земельных участков. Наиболее точное определение размеров корректировок по данному фактору ценообразования осуществляется методом корреляционно-регрессионного анализа, но наибольшее распространение получил экспертный метод определения величины корректировки, который не менее точен. Экспертные значения корректировок на площадь приведены в Таблицах 12 – 14.

Таблица 12

Корректировки на площадь земельных участков 5 и 7 ВРИ, %

Объект-аналог, кв. м	до 1 000	от 1 000 до 2 500	от 2 500 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
до 1 000	0	3	5,97	9,13	12,33	14	14,80
от 1 000 до 2 500	-2,91	0	2,97	6,13	9,33	11	11,80
от 2 500 до 5 000	-5,63	-2,88	0	3,17	6,37	8,03	8,83
от 5 000 до 10 000	-8,37	-5,78	-3,07	0	3,20	4,87	5,67
от 10 000 до 50 000	-10,98	-8,54	-5,99	-3,10	0	1,67	2,47
от 50 000 до 500 000	-12,28	-9,91	-7,44	-4,64	-1,64	0	0,80
свыше 500 000	-12,89	-10,55	-8,12	-5,36	-2,41	-0,79	0

Таблица 13

Корректировки на площадь земельных участков 2 и 4 ВРИ, %

Объект-аналог, кв. м	до 600	от 600 до 1 000	от 1 000 до 1 500	от 1 500 до 2 000	от 2 000 до 5 000	свыше 5 000
до 600	0	3	5	7	10	20
от 600 до 1 000	-3	0	3	5	7	10
от 1 000 до 1 500	-5	-3	0	3	5	7
от 1 500 до 2 000	-7	-5	-3	0	3	5
от 2 000 до 5 000	-10	-7	-5	-3	0	3

свыше 5 000	-20	-10	-7	-5	-3	0
-------------	-----	-----	----	----	----	---

Таблица 14

Корректировки на площадь земельных участков 9 ВРИ, %

Объект-аналог, кв. м Объект оценки, кв. м	до 1 000	от 1 000 до 2 500	от 2 500 до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 500 000	свыше 500 000
до 1 000	0	4	6,54	9,43	14,64	20	28,57
от 1 000 до 2 500	-3,85	0	2,54	5,43	10,64	16	24,57
от 2 500 до 5 000	-6,13	-2,47	0	2,89	5,21	13,46	22,04
от 5 000 до 10 000	-8,62	-5,15	-2,81	0	2,32	10,57	19,14
от 10 000 до 50 000	-12,77	-9,62	-4,96	-2,27	0	8,25	16,82
от 50 000 до 500 000	-16,67	-13,79	-11,87	-9,56	-7,62	0	8,57
свыше 500 000	-22,22	-19,72	-18,06	-16,07	-14,40	-7,89	0

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Тенденции развития рынка земель населенных пунктов непосредственно связаны с тенденциями развития экономики региона и экономики страны в целом. Прогнозируемое экспертами среднее изменение цен на рынке земельных участков 5 и 7 ВРИ находится в пределах среднего уровня инфляции в Российской Федерации по итогам 2012 и 2013 гг., который составил около 6,5%. Прогнозируемый незначительный рост цен на земельные участки 2, 4 и 9 ВРИ может быть связан со стабильно высоким спросом на объекты жилого и производственно-складского назначения в регионе и сравнительно невысоким средним уровнем цен на такие участки (по сравнению с участками 5 и 7 ВРИ), что делает их наиболее привлекательными для инвесторов. По земельным участкам других ВРИ, присутствующих на рынке, сделать более или менее достоверные прогнозы не представляется возможным ввиду их меньшей вовлеченности в оборот.