



Обзор земель населенных пунктов и с/х. Структура

Государственная статистика рынка недвижимости г.Омска и Омской области

Обзор цен на земельные участки: в разрезе видов разрешенного использования

Тенденции рынка, прогнозы и тренды

Ценовое зонирование г.Омска

Ценовое зонирование Омской области

# Мониторинг рынка земель Омская область 3 квартал 2017 г.

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



Мониторинг и анализ рынка земельных участков произведен в соответствии со стандартами Комитета по консалтингу НП «Российская гильдия риэлторов».

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

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано 159 оферт о продаже земельных участков, в т.ч. предлагаемых на продажу прав аренды земельных участков.

*О запланированном снижении стоимости земли в Омской области заявил на пресс-конференции министр имущественных отношений Омской области Борис Смольников. Он напомнил, что полтора года назад выкупная стоимость земли составляла 40 % от кадастровой стоимости, позже на ряд участков её снизили до 30 %. Сейчас планируется сократить эту цену в два раза - до 20 % от кадастровой стоимости.*

Читать полностью:  
<https://omskzdes.ru/economics/51282.html>

Согласно Приказу № 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на текущий момент не получил и в практическом обороте сохранилось установленное ранее разделение на 7 категорий. Ключевыми категориями для рынка недвижимости являются:

- 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)
- 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**

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:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению)
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем)

В ходе исследования выявлено, что оферты о продаже участков с видами разрешенного использования для размещения социально-значимых объектов, та-

### **В омске начнут продавать участки с домами под снос**

*Землю под ветхими домами, жители которых уже расселены, планируют оперативно оформлять и сдавать в аренду либо продавать.*

*Об этом заявил на пресс-конференции председатель комитета по вопросам экономического развития и муниципальной собственности Олег Афанасьев.*

*- Из тяжёлых вопросов - у нас была программа по расселению ветхого и аварийного жилья. Людей расселили, где-то жильё снесено, где-то нет. Накопилось много таких земельных участков, нужно ими заняться, выставлять на торги, чтобы пополнять бюджет Омска, - рассказал Афанасьев.*

*Он добавил, что в городе есть потенциальные арендаторы и покупатели, которые готовы взять участок с обременением: то есть за свой счёт снести расселённый дом, а потом застраивать это место. Если удастся воплотить это в жизнь, в Омске станет меньше заброшенных домов, которые часто становятся местом пребывания асоциальных слоев населения.*

*Источник:  
<https://omskzdes.ru/society/51235.html>*

ких как ВРИ 17 (объекты науки, образования, религии) или ВРИ 8 (объекты здравоохранения) и пр., размещаются в офертах с указанием не фактического вида разрешенного использования, а с указанием потенциала размещения наиболее доходных объектов, которые должны быть размещены на участках ВРИ 5 и 7. Учитывая заявительный характер смены вида разрешенного использования участка, для расчета аналитических показателей данные виды сгруппированы совместно с наиболее активными на рынке ВРИ 5 и ВРИ 7

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.

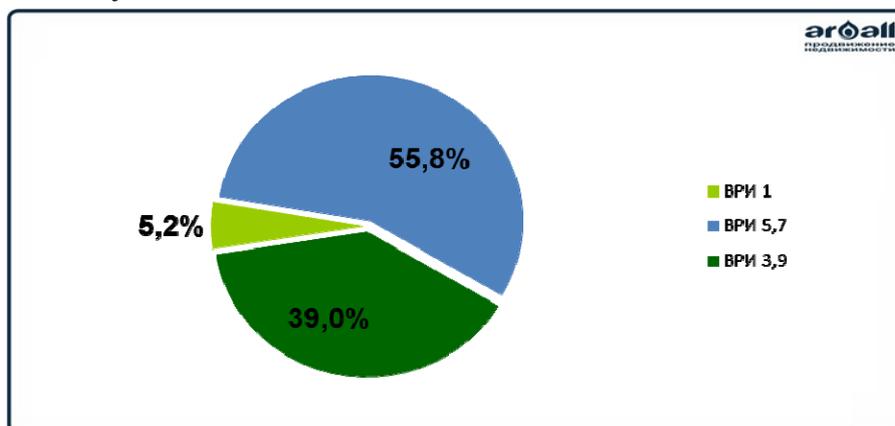


Диаграмма 1.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г.Омске, 3 Q 2017 г.

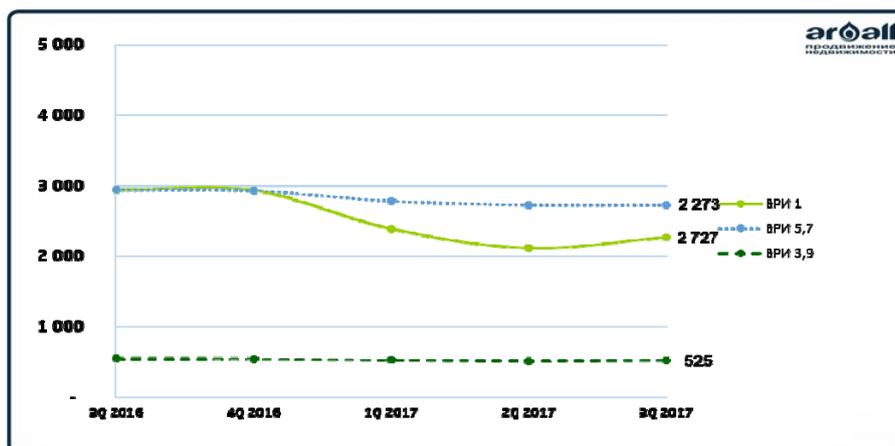


График 1

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования, руб./кв. м

На Графике 2 представлена динамика цен земельных участков в г.Омске по видам разрешенного ис-

### В Омской области готовят к торгам семь крупных земельных участков

Министерство имущественных отношений Омской области готовит семь земельных участков для предоставления в аренду на открытых аукционах. Назначение трёх из этих площадок предусматривает ведение предпринимательской деятельности.

В этом числе участок по ул. Заводской и два участка по ул. 22 Партсъезда под строительство коммунально-складского объекта площадью соответственно 8872 кв. м, 5665 кв. м и 4376 кв. м, два участка под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) по ул. 12 Марьяновская (400 кв. м) и в пос. Береговом (896 кв. м). Два участка (29195 и 21757 кв. м) расположены в Таврическом районе и предназначены для обеспечения сельскохозяйственного производства — их уже готовят к предоставлению на торгах. Ещё один участок из состава земель сельхозназначения (788457 кв. м), планируемый к предоставлению, расположен в Оконешниковском районе.

Для этих объектов в настоящее время проводят независимую рыночную оценку, запрошены сведения о технических условиях подключения к инженерным коммуникациям, ведется подготовка аукционной документации.

По планам ведомства, прием заявок на участие в аукционе на предоставление земельного участка по ул. Заводской начнется уже в октябре. Остальные участки выставят на торги в декабре-январе. Все этапы проведения аукционов будут носить открытый и публичный характер.

Источник:

<http://kvnews.ru/news-feed/v-omskoy-oblasti-gotovyat-k-torgam-sem-krupnyh-zemelnyh-uchastkov>

пользования 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 22,7%. Строительный сектор ввиду текущего состояния экономики проявляет низкую активность, застройщики практически не заинтересованы в развитии новых проектов, что отразилось на цене участков. На открытом рынке представлено всего 5 предложений, что также говорит о снижении спроса на подобные объекты. Кроме того, эксперты отмечают, что на сегодняшний день отсутствует инвестиционная составляющая проектов будущей застройки, связанная с сегментом строительства многоквартирных жилых домов, что снизило привлекательность и цены на участки ВРИ 1 в сопоставлении с 5,7 ВРИ.

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 торгово-офисную недвижимость (ВРИ 5,7) – 12,5%, для земельных участков, предоставленных под производственно-складскую недвижимость (ВРИ 9) – 17,5%.

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%

*«Лента» продает в Омске два земельных участка (обновлено)*

*Розничная сеть выставит на продажу часть земельных участков, ранее приобретенных у ГК "ОКЕЙ".*

*Как сообщил федеральный «КоммерсантЪ», до конца 2017 года, торговая сеть «Лента» планирует продать 12 земельных участков в 9 городах: в подмосковных Мытищах, Липецке, Ульяновске, Челябинске, Новокузнецке, Омске, Новосибирске, Краснодаре и Таганроге. Их суммарная стоимость — около 950 млн руб. Один из источников «Ъ» пояснил: «сеть переключается с самостоятельного строительства гипермаркетов на использование арендованных площадей в готовых торгцентрах. Представитель «Ленты» подтвердил информацию, добавив, что на торги выставляются излишки земельного банка.*

*«Продажа участков — нормальная практика для ритейлеров, мы оптимизируем земельный банк для более привлекательных локаций под наши будущие магазины. Выставляемые на торги участки являются излишками земельного банка "Лента": они являются либо неиспользованными частями тех участков, на которых компания уже построила магазины, либо участками, которыми "Лента" нашла более привлекательную альтернативу. Мы продолжим развитие в Омске, но в других локациях, которые мы уже приобрели или планируем приобрести» - сообщила пресс-служба "Ленты".*

*Источник:*

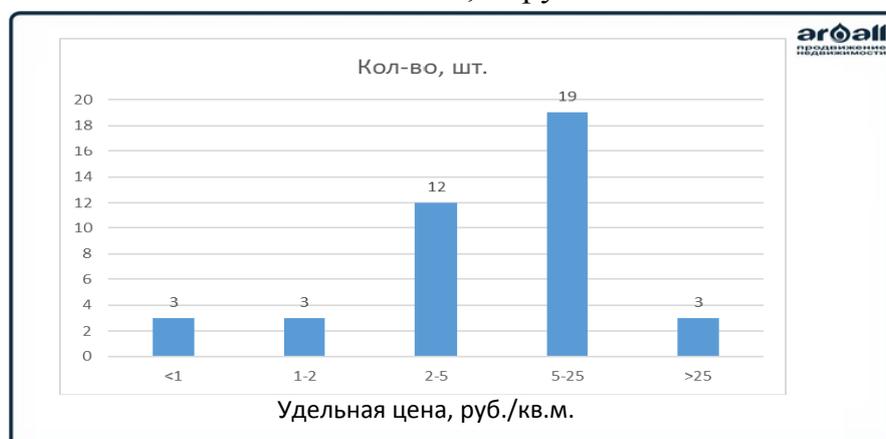
*<http://kvnews.ru/news-feed/lenta-ne-smogla-perevaritkuplennye-ukhey--zemelnye-uchastki>*

## Земли сельскохозяйственного назначения

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

- Земли, используемые под луга, пастбища, используемые в соответствии с их естественным состоянием (земли, как правило, обладают наиболее низкой ценой).
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания культур.
- Земли, имеющие потенциал использования под жилищное строительство. Экономический потенциал объектов позволяет говорить о возможности строительства на территории жилых и коммерческих объектов с переводом земель в другую категорию или без перевода. Как правило, расположены вблизи магистралей или гео-ландшафтных объектов, обладают самой высокой стоимостью среди земель сельскохозяйственного назначения.

В Омской области по данным кадастрового учета находится 181 549 участков сельскохозяйственного назначения. На открытом рынке в форме публичных оферт за 3 квартал 2017 года отмечено 41 предложение по продаже, из которых 32 территориально отнесены к Омскому району и только 9 участков к прочим районам области. Средневзвешенный показатель цены 1 кв.м. в Омской области составляет 2,52 руб./кв.м.



Гистограмма 1.

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

### Земли сельхозназначения предлагают считать залогом по ипотеке

Законопроект, позволяющий использовать земли сельскохозяйственного назначения в качестве залога по ипотеке, правительство внесло в Госдуму, передает корреспондент ИА REGNUM 3 октября.

«В настоящее время широкому применению данного института препятствует низкая ликвидность и длительность срока обращения взыскания на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения», — считают в правительстве.

Так, согласно действующему сегодня закону об ипотеке, недвижимость может быть залогом в случае, если банк может в течение 270 дней реализовать права на нее. При этом, банк не может предпринимать меры по отъему заложенных сельхоз земель до конца периода сельскохозяйственных работ, а значит зачастую не может реализовать права на такую недвижимость в отведенный срок. В связи с этим, банки не рассматривают сельхоз земли в качестве обеспечения по ипотеке.

В правительстве предлагают изменить закон таким образом, чтобы сельхоз земли могли учитываться банком в качестве залога. Для этого, отмечают авторы, необходимо позволить банкам во внесудебном порядке взыскивать земельные сельхоз участки, на которых отсутствуют здания и постройки.

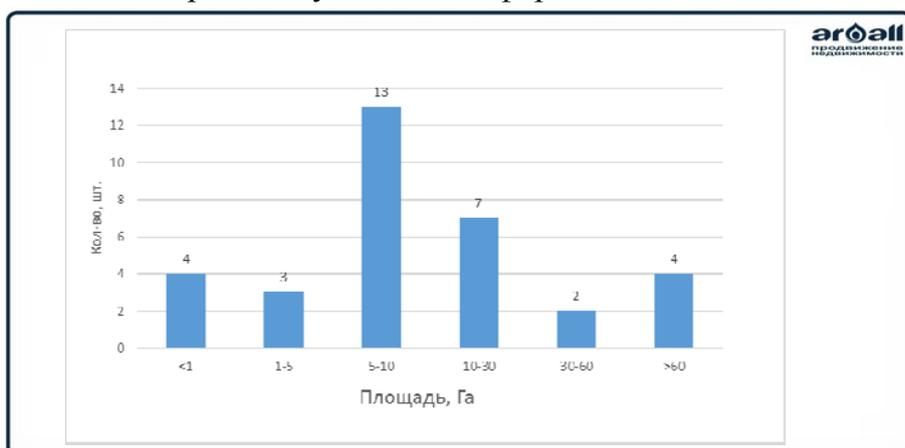
Для того, чтобы не навредить сельскому хозяйству, авторы законопроекта предлагают сохранить все права на выращенную продукцию и ее реализацию за гражданином, отдавшим свою землю под залог.

Подробности:

<https://regnum.ru/news/economy/2329664.html>

Диапазон удельных цен в рыночной выборке по всей области составил от 0,50 до 43,75 руб./кв.м. При этом в Омском районе, как наиболее приближенном к областному центру, выборка имеет разброс рыночных показателей от 1,24 до 43,75 руб./кв.м. Выборка предложений по районам Омской области без учета Омского муниципального района, состоит из 9 предложений. Диапазон удельных цен составляет от 0,5 до 15,45 руб./кв.м. Средневзвешенное значение составляет 1,42 руб./кв.м.

Учитывая тот факт, что на рынок выставляются, как правило, ликвидные объекты с более высоким экономическим потенциалом использования, можно сделать вывод, что уровень реальных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Омской области находится на более низком уровне, нежели статистические показатели рынка публичных оферт.



**Гистограмма 2.**

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омской области по площади участков, кв.м.

Гистограмма 2 показывает, что наибольшее количество оферт о продаже земель сельскохозяйственного назначения по площади отнесены к диапазону 50-100 тыс.кв.м (5-10 Га)

Репрезентативность рыночной выборки подтверждается как пороговыми значениями удельных цен, так и распределением по площади, которые сопоставимы с показателями генеральной совокупности.

На Графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена в 3Q составила 2,52 руб./кв.м.

### **В России применяют систему космического мониторинга сельхоз земель**

*В России применяют систему космического мониторинга сельхоз земель*

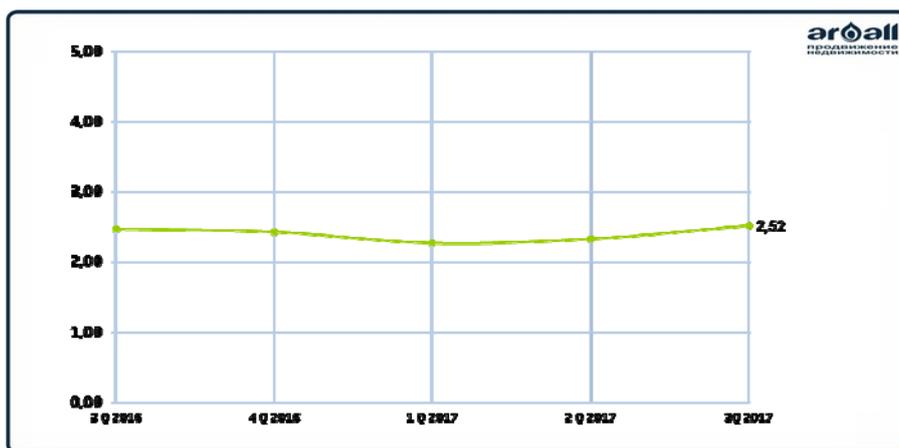
*Абсолютно новая технология в отрасли сельского хозяйства скоро появится в России. Данная методика предусматривает ведение общего детального контроля фермеров за состоянием земель, предназначенных для сельскохозяйственного использования. Действие системы очень простое: с помощью специального спутника из космоса специалисты смогут получать сигнал который после проведенного анализа будет показывать состояние того или иного земельного участка, его ожидаемую продуктивность.*

*Фермеры смогут четко понимать, где и каком участке земли нужно провести удобрение и в какой норме. Благодаря космическому зондированию можно определить прогнозируемый урожай будущего года.*

*Кроме того, новая методика космического зондирования земли сельскохозяйственного назначения позволит проводить контроль за состоянием посевов, агрономам станет легче определять потребность той или иной агротехнической операции.*

*Источник:*

*<https://svopi.ru/nauka/167398>*



**График 2**

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

В целом рынок земель сельскохозяйственного назначения не претерпевает существенных изменений. Динамика изменения средних удельных показателей достигается в большей степени за счет изменения структуры выборки участков (периодичности публикаций оферт), что дополнительно усугубляется небольшим объемом выборки.

Средний уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков сельскохозяйственного назначения определен экспертами на уровне 15,3% при диапазоне значений от 10 до 30%.

**Вывод:** В 2017 году существенных изменений на рынке земельных участков как в ценовых, так и в количественных показателях не обнаружено. Небольшие колебания структуры отражаются и на показателе средневзвешенной удельной цены. Основным трендом стало снижение инвестиционной привлекательности земельных участков, что вызвано снижением ликвидности самой недвижимости, а также прибыли предпринимателя при строительстве объектов.

С использованием материалов интернет-сайтов:

- <http://www.rgr.ru>
- <http://www.omskstat.ru>;
- <http://www.omskrielt.com>;
- <http://www.mlsn.ru>
- <http://www.n1.ru>

**Коллектив авторов:**

[http://www.areall.ru/board\\_of\\_ex](http://www.areall.ru/board_of_ex)

### **Земли сельхоз назначения поделят на три категории в зависимости от степени риска**

Задействованным в сельском хозяйстве участкам будет присвоена степень риска, сообщается на сайте правительства Российской Федерации. Новые правила проверок начнут действовать с начала 2018 года. Изменения касаются индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

«Это позволит повысить эффективность контрольно-надзорной деятельности в этой сфере при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов органов федерального государственного контроля, снизить административное давление на предприятия и организации малого и среднего бизнеса при контрольных и надзорных мероприятиях», — говорится на сайте Правительства.

Теперь земельным участкам будет присвоена категория риска: низкая, умеренная или средняя. Плановые проверки на территориях со средним риском будут проводиться не чаще одного раза в три года, с умеренным — не чаще одного раза в пять лет. Плановые проверки на участках с низкой категорией риска не предусмотрены.

Критерии отнесения земель к той или иной категории в настоящий момент устанавливаются.

Источник:

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