



**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 4 квартал 2016 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 ofert, 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.ngs55.ru](http://www.ngs55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru).

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано 385 ofert о продаже земельных участков, в т.ч. предлагаемых на продажу прав аренды земельных участков.

*Вступили в силу изменения в федеральный закон, регламентирующий земельные отношения. Теперь неиспользованные по назначению сельскохозяйственные участки у нерадивых собственников можно изымать не через пять лет, как это было прежде, а уже через три года.*

*В Омской области не используется 525 тысяч гектаров пашни. При этом только 258 тысяч из них может быть вовлечено в оборот снова, поскольку остальное поросло не сорняками, а самыми настоящими лесами. Часть заброшенной земли испорчена солончаками и оврагами*

*Источник:  
<https://rg.ru/2016/10/06/reg-sibfo/udastsia-li-v-sibiri-vernut-v-oborot-broshennuiu-pashniu.html>*

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года 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, таких как ВРИ 17 (объекты

*Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска. Согласно плану перспективной застройки и землепользования определены 2 150 градостроительных зон, которые в соответствии со средними ценовыми показателями распределены на 4 типа зон:*

- *Высокой ценности (красные)*
- *Повышенной (оранжевый)*
- *Средней (желтый)*
- *Низкой (голубой)*

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



*Схема 1. Цветовая схема ценового зонирования г.Омска.*

*Информация о ценовых зонах представлена в формате:*

Дата кадастровой оценки	Кадастровый квартал	ВРИ 5/7	ВРИ 2 ВРИ 9
01.01.2014	55:36:120307	1 606/2 043	945 974
01.01.2011	55:36:120307	1 275/2 804	223 2804
01.01.2007	55:36:120307	2 467/10 138	750 4234
01.01.2003	55:36:120307	5 094/5 755	637 2013

Рыночная стоимость	ВРИ 1/5/7	ВРИ 2 ВРИ 9
Максимальное	2500	2300 800
Доверительный интервал,верх	2050	1620 700
Эталонное	2000	1600 650
Доверительный интервал,низ	1950	1580 600
Минимальное	1200	1500 300

© Разработано экспертами  
Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости

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.

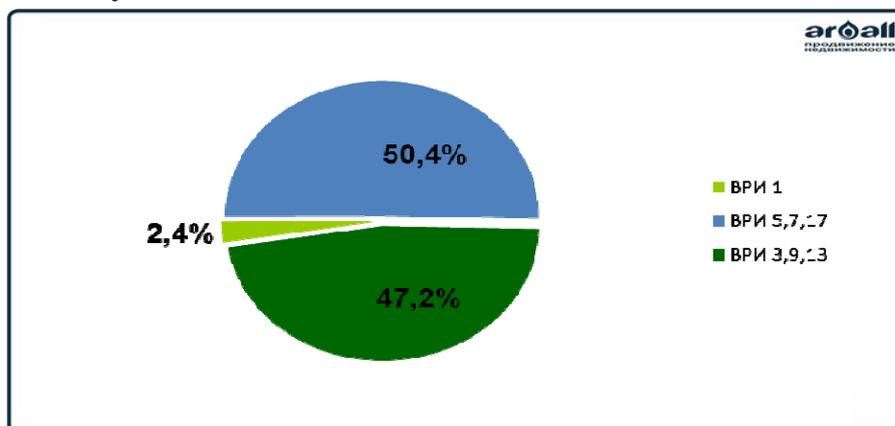


Диаграмма 1.

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г.Омске, 4 Q 2016 г.

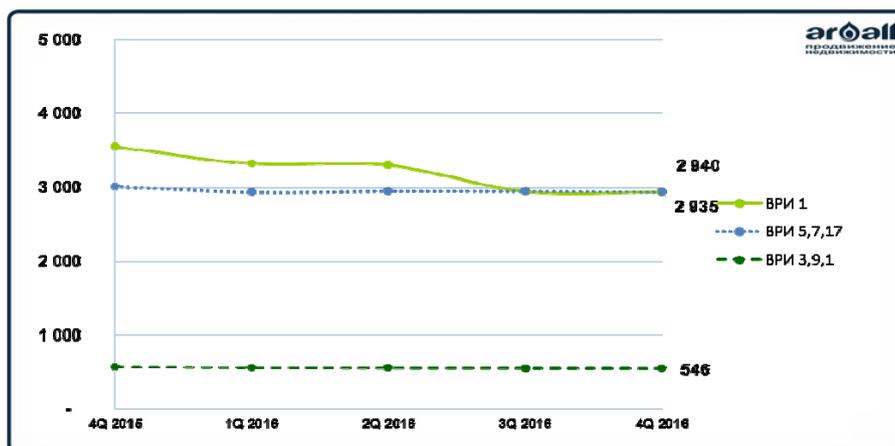


График 1

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 исполь-

**В Омске выкупная стоимость земельных участков под объектами недвижимости снижена на 10%.**

Постановление Правительства Омской области о внесении изменений в постановление Правительства Омской области №275-п «О Порядке определения цены земельных участков, находящихся в собственности Омской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов» подписано накануне Губернатором Омской области Виктором Назаровым.

При продаже земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства – собственникам объектов недвижимости, расположенных на приобретаемых участках, цена земельных участков будет определяться в размере 30% кадастровой стоимости. Это на 10% меньше действующей ставки.



Источник - РИА

Омскпресс: [http://omskpress.ru/news/74501/v\\_omske\\_vkupnaya\\_stoimost\\_zemelnx\\_uchastkov\\_pod\\_ob/](http://omskpress.ru/news/74501/v_omske_vkupnaya_stoimost_zemelnx_uchastkov_pod_ob/)

зования 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 2016 года упала на 17,3% (основной спад пришелся на 3 квартал), практически приравнявшись к ВРИ 5,7. При этом необходимо учитывать, что земельные участки ВРИ 1, предлагаемые на продажу, как правило, представляют собой территорию с определенным набором инвестиционных возможностей, в т.ч. обусловленных потенциалом более высокой этажности возводимых зданий по сравнению с участками ВРИ 5,7, однако, рынок устойчиво демонстрирует падение спроса и соответственно цен на данный вид объектов.

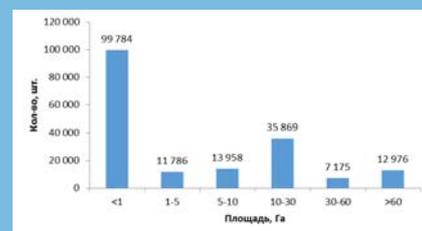
Средний уровень торга (т.е. снижения цены сделки по сравнению с ценой предложения в процессе переговоров) для земельных участков, предоставленных под торгово-офисную недвижимость (ВРИ 5,7) – 12,3%, для земельных участков, предоставленных под производственно-складскую недвижимость (ВРИ 9) – 17,7%.

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%

*Анализируя рыночную выборку необходимо сравнить распределение ofert по площади с генеральной совокупностью объектов, в качестве которой можно рассматривать выборку всех земельных участков данной категории, стоящих на кадастровом учете. Расчет статистических показателей выборки произведен на основе Приложения №1 к приказу Министерства имущественных отношений Омской области от 20 ноября 2013 года №53-п (Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Омской области на 1 января 2013 года).*

*Представляя распределение генеральной совокупности по площади, нужно отметить тот факт, что первый интервал (до 10 000 кв.м.) наполняют нетипичные для сельскохозяйственной деятельности объекты с площадью 1-100 кв.м. и участки, отнесенные к садоводствам.*



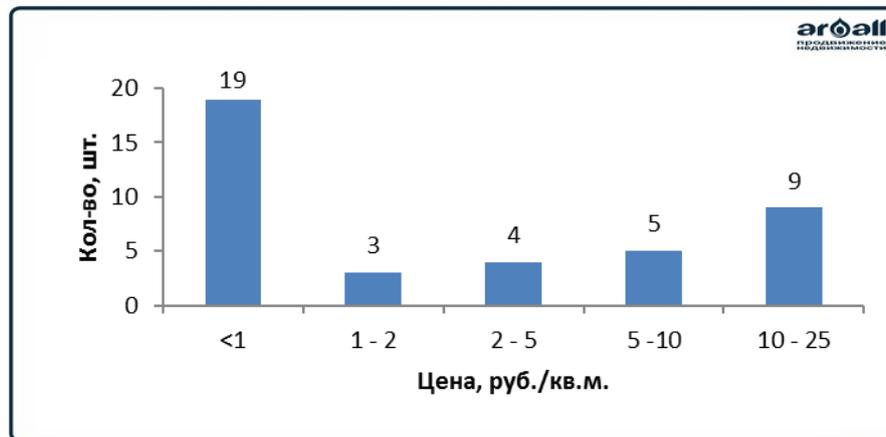
*Гистограмма. Распределение генеральной совокупной выборки земель с/х на территории Омской области, кв.м.*

## Земли сельскохозяйственного назначения

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

- Земли, используемые под луга, пастбища, то есть не представляющие собой объект обработки, а используемые в соответствии с их естественным состоянием. Такие земли, как правило, обладают наиболее низкой ценой и наименьшим экономическим потенциалом.
- Земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, возделываемые земли и т.п.). Такие земли подвергаются обработке и имеют потенциал для выращивания различных 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 4 квартал 2016 года отмечено 40 предложений по продаже, из которых 31 территориально отнесены к Омскому муниципальному району и только 9 участков к прочим районам области. Средневзвешенный показатель цены 1 кв.м. в Омской области составляет 2,43 руб./кв.м.



Гистограмма 1.

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

**Администрация Омска предлагает Госдуме вернуть налог за землю под многоэтажками**

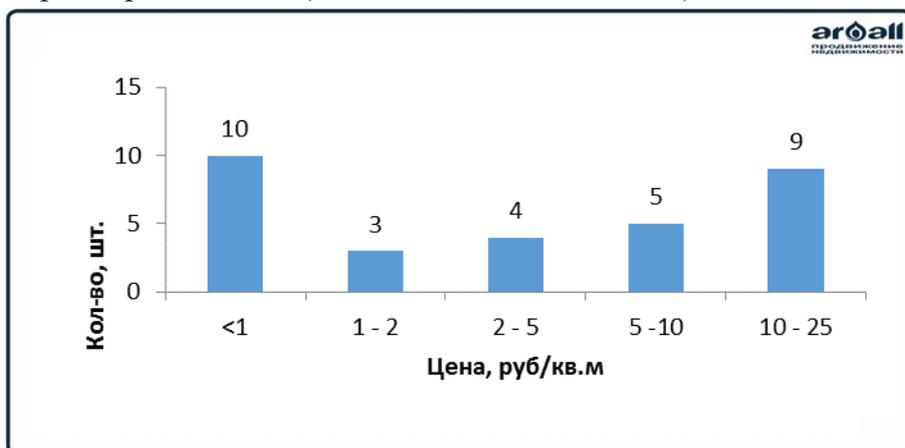
Администрация Омска несколько лет готовилась взывать с жителей многоэтажек земельный налог. Так за счет средств бюджета города Омска было сформировано 4,4 тыс. земельных участков под многоквартирными домами, на что ушло 85 млн руб. Однако в связи с изменением Налогового кодекса с 1 января 2015 года исключены из состава объектов налогообложения по земельному налогу земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Годовые потери только города Омска от этого – 360 млн руб.

Тем более, что в результате плательщиками земельного налога перестали являться не только физические лица – собственники жилых помещений в многоквартирных домах, но и хозяйствующие субъекты, владеющие как нежилыми помещениями в этих домах, так и отдельно стоящими объектами недвижимости, расположенными на земельных участках, являющихся общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирных домах. Так, например, с 1 января 2015 года ЗАО «Тандер» перестало платить земельный налог за 60% магазинов «Магнит», расположенных на первых этажах домов.

Источник - КОММЕРЧЕСКИЕ ВЕСТИ -  
<http://kvnews.ru/news-feed/83841>

Диапазон удельных цен в рыночной выборке по всей области составил от 0,02 до 23,35 руб./кв.м. При этом в Омском районе, как наиболее приближенного к областному центру, выборка имеет разброс рыночных показателей от 0,07 до 23,35 руб./кв.м.

Выборка предложений по районам Омской области без учета Омского муниципального района, состоит из 9 предложений. Диапазон удельных цен в выборке составляет от 0,02 до 0,60 руб./кв.м. Среднее значение составляет 0,19 руб./кв.м. В наибольший по цене диапазон цен на Гистограмме 2 в большей степени отнесены участки, наиболее приближенные к городской черте и обладающие сравнительно небольшими площадными характеристиками (в основном менее 10 Га).



**Гистограмма 2.**

Распределение предложений о продаже с/х земель в Омском районе по удельной цене (за 1 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 сельскохозяйственные участки в Омской области находится на более низком уровне, нежели статистические показатели рынка публичных оферт.

Рассматривая территорию Омской области, можно отметить, что населенные пункты за пределами областного центра крайне редко представлены на рынке, что не позволяет сформировать выборку достаточного объема для проведения полноценного статистического анализа.

Информация о результатах расчетной модели представлена о крупнейших населенных пунктах Омского района, а также в трехуровневом ранжировании населенных пунктов муниципальных районов области:

- По административному центру района;
- По административным центрам с.п.;
- По сельским н.п..

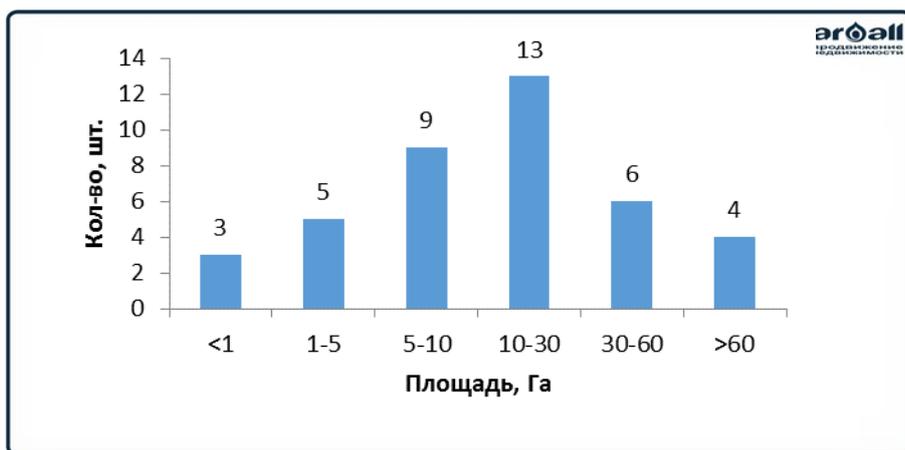
Ознакомиться с результатами ценового зонирования можно на интерактивной карте (<http://www.areall.ru/map.html>).

Местоположение: Омская область, Любимский район  
 Кадастровый район: 55-11  
 Площадь: 4918503 кв. м  
 Население: 38500 чел.

Кадастровая стоимость (СУТКС ЗУ), руб/кв.м					
НП	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5.7	ВРИ 9,13	
гп Любимский	32	152	04/114	30	
Среднее по району	34	164	05/115	31	
Рыночная стоимость земли, руб/кв.м					
НП	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5.7	ВРИ 9,13	
Рыночная стоимость эталонной (земель н.п., руб/кв.м)	200	330	380	100	
Среднее по адм. центрам сельских пос. руб. кв. м.	120	140	150	50	
Среднее по сельским н.п., руб. кв. м.	75	90	100	30	
Рыночная стоимость земли, руб/кв.м					
Земли с/х назначения	эталон	диапазон	СУТКС		
сады, огороды, дачи на землях с/х	20	4-80	14,09		
земли с/х назначения	1,8	0,2-6	2,31		

© Разработано экспертами  
 Омское межрайонное совете экспертов рынка недвижимости  
 Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-15-10, [analitico@areall.ru](mailto:analitico@areall.ru)

На интерактивной карте представлена информация о средней цене наиболее типичного (эталонного) земельного участка в различных муниципальных районах области, что позволяет произвести корректировку при расчете рыночной стоимости.



**Гистограмма 3.**

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

Гистограмма 3 показывает, что наибольшее количество ofert о продаже земель сельхозназначения по площади отнесены к диапазону 100-300 тыс.кв.м (10-30 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 4Q составила 2,43 руб./кв.м. При этом изменения на рынке остаются незначительными, как и, в большей степени, состав рынка, остается неизменным. Единичные офферты, которые уходят с рынка, несущественно влияют на цены на рынке.



**График 1**

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

## Земли Минобороны могут перейти в собственность Омска

В Омске восемь земельных участков, находящихся в ведении Минобороны, но неиспользуемых по назначению, могут перейти в собственность муниципалитета. Об этом стало известно на комитете по вопросам экономического развития и муниципальной собственности.

В отношении трех участков общей площадью 3,6 гектара организована работа по уточнению возможности их дальнейшего использования.

В отношении еще трех участков общей площадью 658 гектаров необходимо проведение кадастровых работ.

На один участок, в отношении которого были проведены кадастровые работы, в настоящее время отсутствует возможность зарегистрировать право собственности в связи с отсутствием у структурных подразделений Минобороны требуемых документов для регистрации.

В отношении участка 107 Военного городка площадью 101 гектар на данный момент подписаны акты приема-передачи в муниципальную собственность, формируется пакет документов для регистрации.

По данным <http://www.omskrielt.com/news/realty/50017/>

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:** Рынок земельных участков Омской области можно отнести к категории развивающихся рынков. В течение 2016 года рынок достаточно спокойно реагирует на изменения, сохраняя вполне стабильные количественные и ценовые показатели с плавным трендом падения. Снижение спроса, которое является следствием ухудшения общей экономической ситуации, и нежелание инвестирования в строительство в текущих условиях, формирует отложенный спрос на участки, обладающие достаточно высокой ценностью, которые в период наступления фазы роста могут стать интересным капиталовложением с последующими инвестициями в строительство.

*С использованием материалов интернет-сайтов:*

<http://www.omskrielt.com>;  
<http://www.omskstat.ru>;  
<http://www.gorod55.ru>;  
<http://www.rgr.ru>.  
<http://www.mlsn.ru>  
<http://www.ngs55.ru>

**Коллектив авторов:**  
[http://www.areall.ru/board\\_of\\_experts](http://www.areall.ru/board_of_experts)