

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

## Рынок земли

2 квартал 2018 г.

г. Омск



## Анализ данных о ценах предложений земельных участков в Омском регионе

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

Статистические данные получены на основании выборки оферт, опубликованных ведущими специализированными изданиями регио на «Недвижимость Новый адрес 55 регион» и интернет-порталами [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru), [www.likado.ru](http://www.likado.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [www.oml.ru](http://www.oml.ru), [1pbn.ru](http://1pbn.ru), [omsk.cian.ru](http://omsk.cian.ru), [omsk.irt.ru](http://omsk.irt.ru) и пр. Объекты в офертах идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 140 оферт о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 124 реальным земельным участкам коммерческого использования приняты в качестве рыночной информации.

Рассматривались все оферты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производился добор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС-системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников в качестве характеристик объектов принималась экспертно-аналитическая информация об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3. Если в отношении характеристик в оферте, информация отсутствовала, то по шкале значений ценообразующего фактора, для оферты устанавливалось типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. При этом вид использования, указанный в оферте, часто не совпадает с установленным в кадастре, в таких случаях следует руководствоваться методологией анализа НЭИ и принимать наиболее эффективное использование в качестве реальной характеристики объекта.

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

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



Диаграмма 1

Таблица 1

Распределение земель Омской области по категориям

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

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

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

Результаты исследований переданы заказчикам для подготовки соответствующих нормативных документов.



Оценка:

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

Тел. 33-18-10

E-mail: [mail@omeks.ru](mailto:mail@omeks.ru)

[www.omeks.ru](http://www.omeks.ru)



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

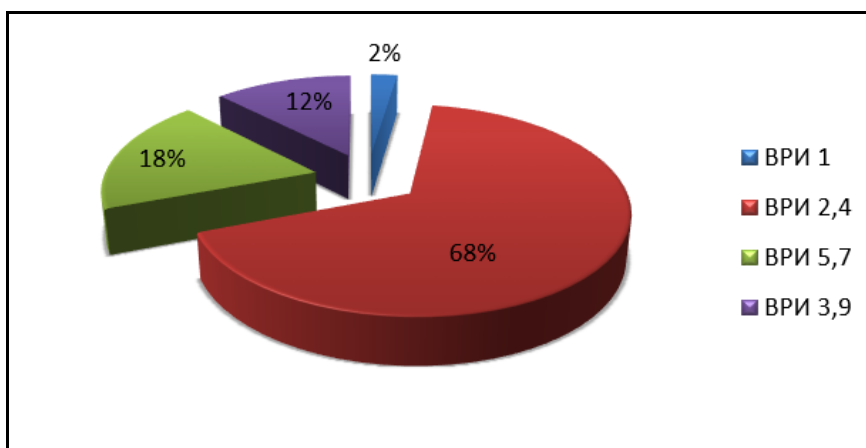
## Земли населенных пунктов

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

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

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

Структура рынка земель населенных пунктов на территории г. Омска представлена на Диаграмме 2. На долю коммерческой земли приходится 32% от объема всех выставленных на продажу участков. Из них всего 2% - это участки под многоэтажную жилую застройку. В свою очередь большая часть таковых участков предоставляется администрацией в формате аукциона на заключения права аренды. Почти 70% рынка земельных участков представляют объекты, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство.



**Диаграмма 2.**

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 2Q 2018 г.

### Ценовое зонирование

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

Межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости ведется работа по ценовому зонированию территории города Омска и области, где представлено 2 182 территориальные зоны, объединенные по интервалам средних цен в 4 ценовых категории: высокой, повышенной, средней и низкой ценности.

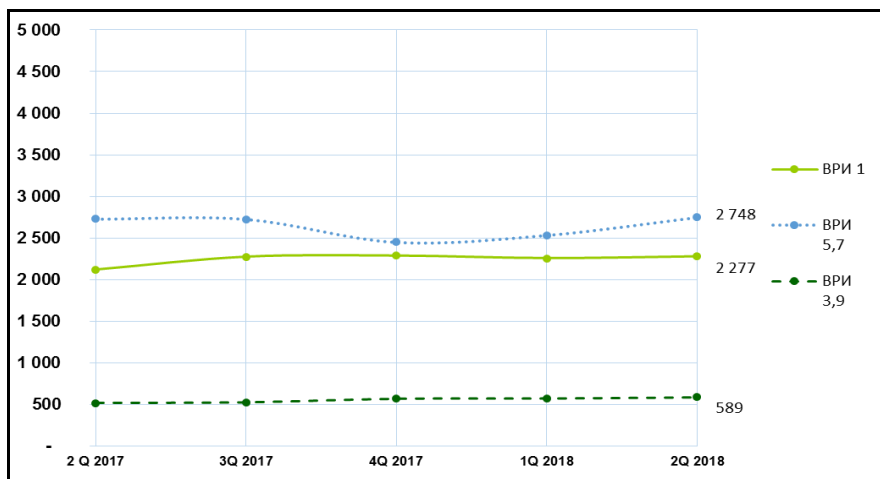
Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке

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

### Цветовая схема ценового зонирования г. Омска.



На Графике 1 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по коммерческим видам разрешенного использования за последний год. Существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Таким образом, на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта. Эта ситуация достаточно ярко выразилась на динамике цен тренда ВРИ 5,7, где средняя удельная цена с начала 2018 года выросла на плюс 12,1%.


**График 1**
**Таблица 2**

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске за 2017-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
2 Q 2017	2 120	2 729	517
3 Q 2017	2 273	2 727	525
4 Q 2017	2 286	2 451	571
1 Q 2018	2 256	2 534	574
2 Q 2018	2 277	2 748	589
Максимум 2Q 2018	3 540	42 453	2 518
Минимум 2Q 2018	1 094	433	187
Индекс прироста, квартал, %	0,9	8,4	2,6
Индекс прироста с начала года, %	-0,4	12,1	3,2

В таблице 3 представлены показатели рынка земельных участков под ИЖС в г. Омске во 2 квартале 2018 г.

**Таблица 3** Показатели рынка земельных участков под ИЖС, г. Омск 2Q 2018 г.

Квартал	г. Омск
2Q 2018	660
Максимум 2Q 2018	5 033
Минимум 2Q 2018	150

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

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

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

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

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

Анализ рынка земельных участков Омской области за 2017 год

Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.

© Разработано Советом экспертов

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

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

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

Кадастровая стоимость (СУПКС ЗУ), руб/кв.м	НП			
	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 9,13
с Азово	186	894	369/620	173
Среднее по району	88	822	231/471	128

Рыночная стоимость земли, руб/кв.м	НП			
	ВРИ 2	ВРИ 1	ВРИ 5,7	ВРИ 9,13

Рыночная стоимость (эталонное) земель н.п., руб/кв.м	220	350	400	100
--	-----	-----	-----	-----

Среднее по адм. центрам сельских пос., руб./кв.м.	130	160	170	60
---	-----	-----	-----	----

Среднее по сельским н.п., руб./кв.м.	90	120	130	40
--------------------------------------	----	-----	-----	----

Рыночная стоимость земли, руб/кв.м	Земли с/х назначения		
	эталон	диапазон	СУПКС
сады, огороды, дачи на землях с/х	50	10-120	9.96
земли с/х назначения	2.80	1-30	3.23

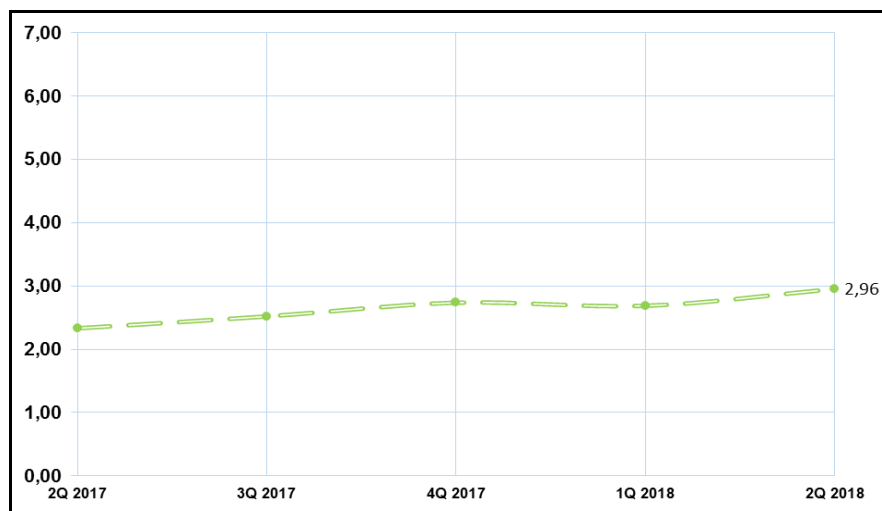
© Разработано экспертами

Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости

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

## Земли сельскохозяйственного назначения

На графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен для земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, где средняя цена во 2Q 2018 г. составила 2,96 руб./кв.м.



**График 2**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, 2Q 2018 г., руб./кв.м

Категория земель.	2Q 2017	3Q 2017	4Q 2017	1Q 2018	2Q 2018	Максимум 2Q 2018	Минимум 2Q 2018	Индекс прироста, квартал	Индекс прироста, с начала года
<b>Земли с/х назначения</b>	2,33	2,52	2,74	2,69	2,96	71,56	0,2	10,0	8,0

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

геоинформационный аналитический проект

**areall**  
продвижение недвижимости

ЛУЧШИХ  
2016  
ГО  
ОМСКИ  
ТОВАРОВ

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

areall.ru

**Таблица 4**

**По материалам интернет-источников:**

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

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

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