

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



НАШИ ПАРТНЕРЫ:



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

## Рынок земли

1 квартал 2019 г.

г. Омск



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

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

Статистические данные получены на основании выборки ofert, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «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.om1.ru](http://www.om1.ru), [1pbn.ru](http://1pbn.ru), [omsk.cian.ru](http://omsk.cian.ru), [omsk.itt.ru](http://omsk.itt.ru) и пр. Объекты в ofertax идентифицированы, информация по ним дособрана и уточнена, проведена паспортизация в АГИС areall.ru.

В ходе подготовки аналитического отчета проанализировано более 540 ofert о продаже и аренде объектов, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 146 реальным земельным участкам коммерческого использования приняты в качестве рыночной информации.

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

## 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).

### **Минимущества аннулировало претензию на землю под метро у омского парка, где уже начали строить ТЦ**

Как стало известно заместитель министра имущественных отношений Омской области Евгений Козлов подписал приказ за номером 14-п «О внесении изменений в приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 30 ноября 2017 года № 45-п».

«Отделу учета и разграничения собственности департамента учета собственности и земельных отношений Министерства имущественных отношений Омской области осуществить юридически значимые действия по государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель для государственных нужд Омской области в целях размещения 1 и 2 линии Омского метрополитена, на земельные участки с кадастровыми номерами...», – говорится в приказе.

Источник:

<https://superomsk.ru/news/74340>

-  
[na\\_zemle\\_pod\\_metro\\_u\\_omskogo\\_parka\\_xotyat\\_postroit/](https://superomsk.ru/news/74340)



### Оценка:

- Жилой и коммерческой недвижимости, земли
- Ущерб, причиненный недвижимостью
- 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

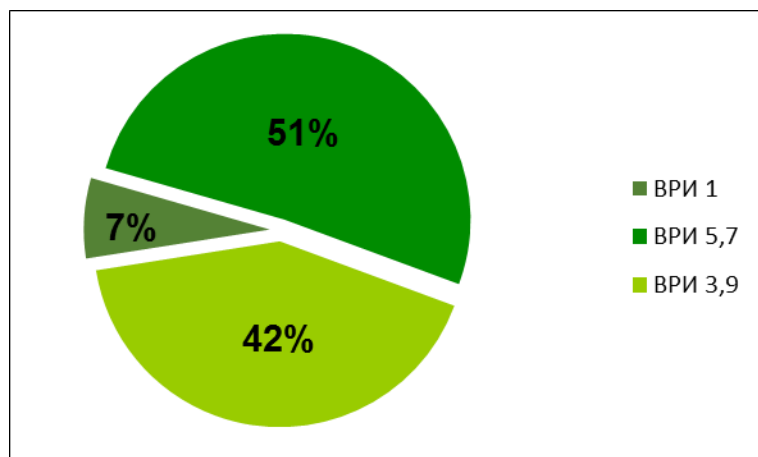
Тел. 33-18-10

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

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

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.

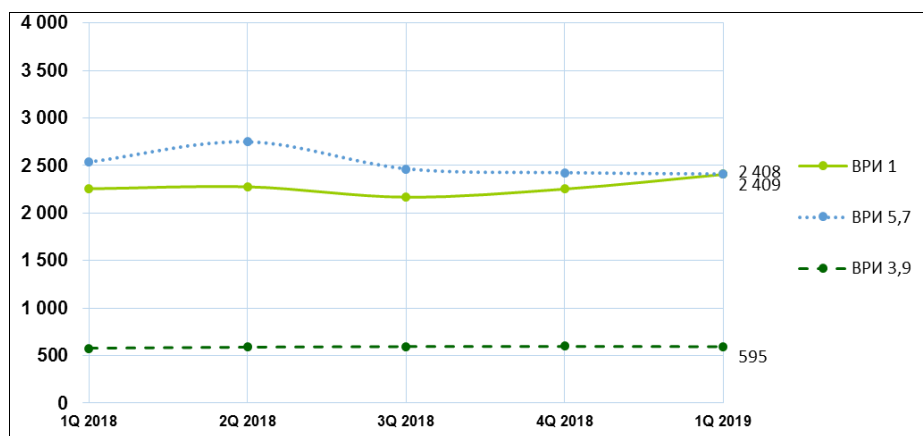
Ниже на диаграмме 2 представлена структура рынка земель населенных пунктов под коммерческую застройку на территории г. Омска. Большую часть, от объема всех выставленных на продажу участков коммерческого назначения, представляют собой земли, предназначенные под строительство объектов торгово-офисного сектора, что составляет 51 %. Минимальное количество, а именно 7 % от общего числа, составляют земли под многоэтажную жилую застройку.



**Диаграмма 2.**

Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в г. Омске, 1Q 2019 г.

На Графике 1 представлена динамика цен земельных участков в г. Омске по коммерческим видам разрешенного использования за последний год. Как известно существенное влияние на динамику изменения цен оказывает структура рынка. Таким образом, на малых выборках ощущается появление или уход с рынка практически каждого объекта. В данном случае это изменение выражено падением на минус 0,6% средней удельной цены за первый квартал 2019 года. Также достаточно ярко выражена динамика цен тренда ВРИ 1, где средняя удельная цена за первый квартал 2019 года выросла на плюс 6,9%.



**График 1**

**Таблица 2**

Динамика средневзвешенных цен предложения 1 кв. м. земельных участков различного вида разрешенного использования в Омске, 1Q 2019 г., руб./кв.м



### Ценовое зонирование

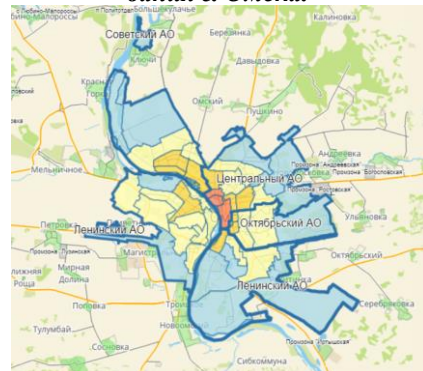
Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный 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 2182 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.





| Квартал                          | ВРИ 1 | ВРИ 5,7 | ВРИ 3,9 |
|----------------------------------|-------|---------|---------|
| 1Q 2018                          | 2 256 | 2 534   | 574     |
| 2Q 2018                          | 2 277 | 2 748   | 589     |
| 3Q 2018                          | 2 167 | 2 463   | 596     |
| 4Q 2018                          | 2 254 | 2 422   | 598     |
| 1Q 2019                          | 2 409 | 2 408   | 595     |
| Максимум 1Q 2019                 | 3 540 | 23 830  | 2 128   |
| Минимум 1Q 2019                  | 1 119 | 456     | 193     |
| Индекс прироста, квартал, %      | 6,9   | -0,6    | -0,5    |
| Индекс прироста с начала года, % | 6,8   | -5,0    | 3,7     |

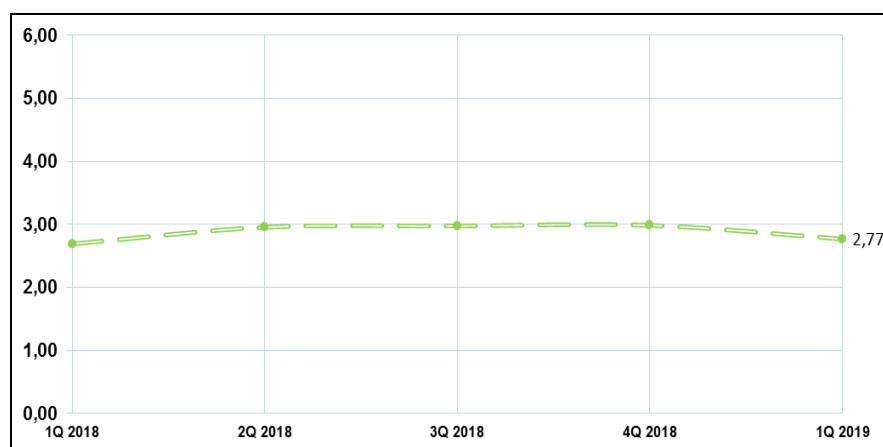
В таблице 3 представлены показатели рынка земельных участков под ИЖС в г. Омске в 1 квартале 2019 г.

**Таблица 3** Показатели рынка земельных участков под ИЖС в Омске, 1Q 2019 г.

| Квартал          | г. Омск |
|------------------|---------|
| 1Q 2019          | 673     |
| Максимум 1Q 2019 | 5 033   |
| Минимум 1Q 2019  | 187     |

## Земли сельскохозяйственного назначения

На графике 2 представлена динамика средневзвешенных цен земель сельскохозяйственного назначения в Омской области, используемых под луга, пастбища, сельскохозяйственное производство, средняя цена которых в 1Q 2019 г. составила 2,77 руб./кв.м.



**График 2**

Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Омской области, 1Q 2019 г., руб./кв.м

| Категория земель.    | 1Q 2018 | 2Q 2018 | 3Q 2018 | 4Q 2018 | 1Q 2019 | Максимум 1Q 2019 | Минимум 1Q 2019 | Индекс прироста, квартал | Индекс прироста, год |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
| Земли с/х назначения | 2,69    | 2,96    | 2,98    | 2,99    | 2,77    | 25               | 0,16            | -7,4                     | 3,0                  |

## 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

геоинформационный аналитический проект

**лучших 2016**  
ОМСКИЙ ГОДОВАРОВА

**areall**  
продвижение недвижимости

- 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**

В 1Q 2019 г. средневзвешенная цена земель сельскохозяйственного назначения, имеющих потенциал использования под дачное, жилищное строительство, а также под размещение объектов придорожного сервиса составила 80 руб./кв.м, а максимальный показатель в этом подсегменте достигает 647 руб./кв.м.

Земельные участки ВРИ 1 и ВРИ 5;7 сопоставимы по уровню цен, несмотря на мнение эксперта, что средняя цена земельных участков под торгово-офисную и производственно-складскую недвижимость при прочих равных превышает уровень цен на участки под многоквартирную жилую застройку. Однако за счет малого количества предложений земельных участков ВРИ 1 средние цены в 1Q 2019 г. максимально сблизились, и земля под многоквартирную жилую застройку даже лидирует с перевесом в 1 руб.

**Отчет подготовлен с использованием интернет-сайтов:**

<http://www.gks.ru>;

<http://www.omskstat.ru>;

<http://www.omskrielt.com>;

<http://www.gorod55.ru>;

<http://www.mlsn.ru>;

<https://omsk.n1.ru>;

<https://www.cian.ru>.

**Омский межотраслевой**



**Совет  
экспертов**

**рынка недвижимости**

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

[Analytic@omeks.ru](mailto:Analytic@omeks.ru)

**Коллектив авторов:**

Совет экспертов,

в т.ч.

Максим Ретин, САКРН РГР,

Плахина Ольга, ААРН РГР.