АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Общая характеристика. По состоянию на 01.01.2020 г. в Амурской области проживали 793194 человека. Наиболее крупные города области: Благовещенск (231,1 тыс. чел.), Белогорск (66,3 тыс. чел.), Свободный (53,4 тыс. чел.), Тында (32,9 тыс. чел.). Административным центром считается город Благовещенск.

Климат. Переходный от резко континентального на северо-западе к муссонному на юго-востоке. Среднегодовая температура воздуха в 2017 г. -1,2 °С (аномалия 1,9 °С), сумма осадков 588 мм (отношение к норме 106%).

Неблагоприятные атмосферные явления. В холодный период года неблагоприятной является погода с низкими температурами. Абсолютные минимумы на севере могут быть ниже -55°С, на юге -45°С.

Особенности сбора рыночных данных бюджетным учреждением.

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, представленных ведущими специализированными изданиями и интернет-порталами Амурской области.

По итогам мониторинга рынка предложений о продаже объектов недвижимости в 2020 году в базе данных Учреждения было учтено более 2000 оферт по земельным участкам.

После анализа и проработки перечня от дублей и повторов в работе Учреждения осталось 1941 предложение. Разбивка по количеству в сегментах представлено в таблице ниже.

Сегмент	Количество предложений	Доля,%
ИЖС	1430	73,28
Предпринимательство	104	6,05
Производство	67	3,74
Транспорт	317	15,60
Отдых (рекреация)	7	0,34
Сельское хозяйство	18	0,89
Общественное использование	2	0,10
Всего	**1941**	**100,00**

Сегмент: Сельскохозяйственное использование

В Амурской области развито сельское хозяйство, на территории сосредоточено около 38 % угодий всего Дальнего Востока. Однако, рынок земель сельскохозяйственного назначения недостаточно активен. Это связано, в первую очередь с тем, что на рынке сельского хозяйства большинство участков находятся в долгосрочной аренде.

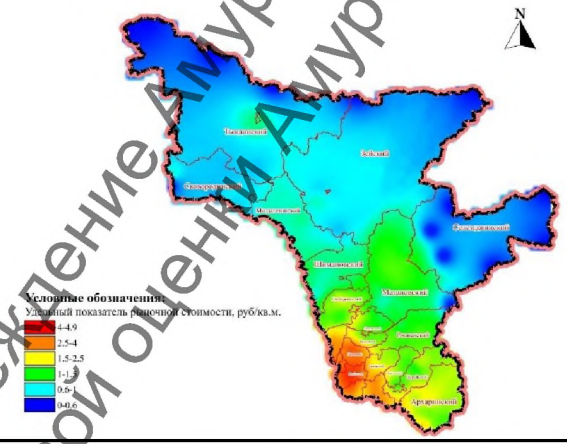
Общий обзор рынка земель Амурской области показывает, что стоимость земель сельхозназначения зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются:

- Местоположение участка;
- Агрономические факторы (технологические свойства земли, плодородие почвы, структура угодий: пашня, сенокосы, пастбища);
- Площадь участка;
- Наличие или отсутствие коммуникаций;
- Форма и рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Наличие в ближайшем окружении водоема для организации орошения.

Наибольшее количество земельных участков сельскохозяйственного назначения предлагается к продаже в Благовещенском и Ивановском районах. Максимальная цена предлагалась к продаже земельного участка в Благовещенском районе – 18 руб./кв. м, а по минимальной цене - в Свободненском районе - 0,18 руб. за 1 кв.м.

Средняя удельная стоимость за 1 кв.м. земельных участков сельскохозяйственного назначения варьирует в диапазоне от 1,5 руб. до 5,5 руб.

Оценочное зонировании рассчитанное по сегменту СХ



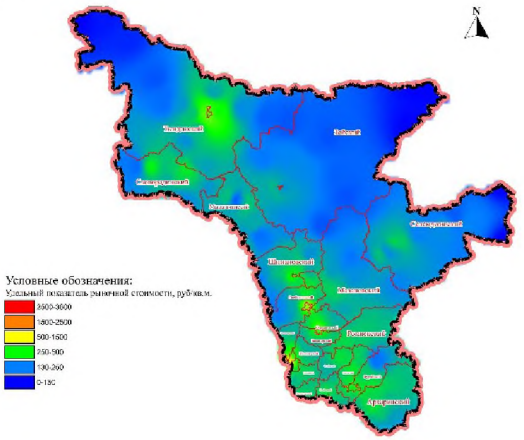
Сегмент: Индивидуальная жилая застройка

В базе данных ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области» содержится информация по 1430 предложениям о продаже земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства, в 2020 году.

Удельные рыночные цены предложений находятся в очень широком интервале от 7,1 руб./кв. м до 4140 руб./кв. м Типовым показателем УПРС является 510 руб. за кв. м

Офертами с наименьшей удельной ценой стали предложения о продаже приусадебных участков в Бурейском и Завитинском районах. Наибольшая удельная цена, ожидаемо, представлена в Благовещенске и Благовещенском районе.

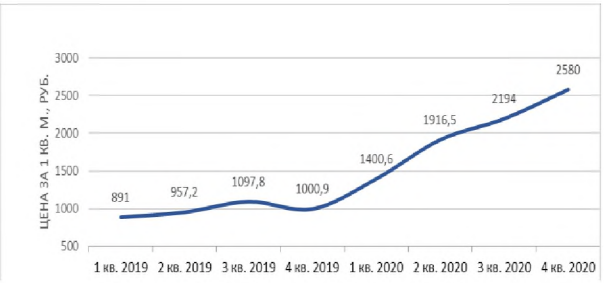
На основании собранных данных было построено ценовое зонирование земельных участков в сегменте «индивидуальная жилая застройка» по Амурской области.



Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»

Как видно из рисунков выше, активность покупателей и продавцов в 2020 году сосредоточена в южной части области, а также частично в Тындинском, Сковородинском и Магдагачинском районах.

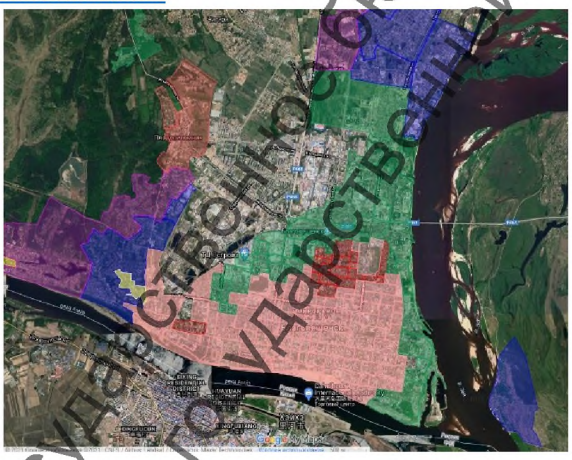
Поквартальная динамика средних цен земли ИЖС в г. Благовещенске с 2019 по 2020 гг. показывает непрекращающийся рост стоимости участков.



На протяжении 2020 года цены на землю в сегменте ИЖС демонстрировали очень сильное подорожание. Столь сильный рост обусловлен следующими причинами:

- Государственные программы льготной ипотеки («Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Молодая семья»).Такие программы делают покупку жилья доступнее для жителей региона. Однако, из-за повышенного спроса на жилье, растут и цены.
- пандемия коронавируса, стимулировавшая население сохранить денежные средства путем приобретения наиболее надежных активов, одним из которых является недвижимость.

Согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226) специалистами ГБУ было разработано оценочное зонирование территорий земли ИЖС для города Благовещенска, которое представлено на нашем сайте: https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe-zonirovanie.html.



Наибольшее количество предложений по ценовым зонам представлено в зонах перспективной застройки (35 %), районах с развитой инфраструктурой (27 %), средней ценности и районах с недостаточно развитой инфраструктурой (по 12 %).

Анализ рынка показал, что в последнее время акцент сместился в сторону коттеджных поселков. В данных районах сосредоточен наибольший интерес покупателей земельных участков.

Сегмент: Предпринимательство

Среди факторов ценообразования на земельные участки коммерческой застройки на первый план выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуются земли, расположенные в границах населенных пунктов, т.к. на них располагаются торговые и бизнес центры, магазины, офисы, компании, оказывающие услуги и.т.п. Для данного сегмента наиболее важен плотный трафик и транспортная доступность.

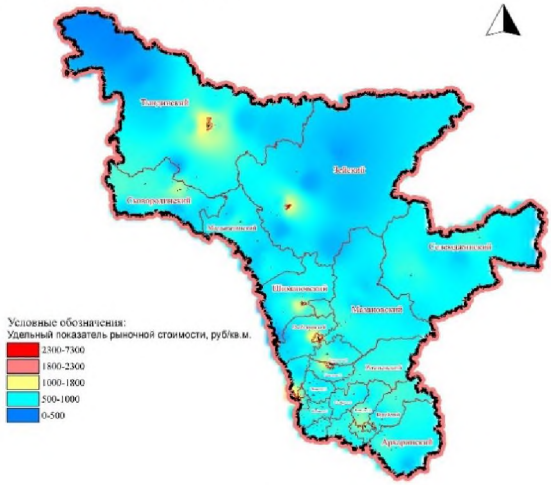
Общее число предложений, собранных в результате проведенного мониторинга, в период за 2020 год составило 104 шт.

Самые дорогие предложения по земле представлены в г. Благовещенск и г. Свободный – 9172 руб/кв.м. Низкая цена расположена в Шимановском районе 42 руб/кв.м.

Одни из факторов влияющие на стоимость :

- обеспеченность территории центральной канализацией;
- обеспеченность территории центральным водоснабжением;
- обеспеченность территории центральным теплоснабжением;
- обеспеченность территории центральным электроснабжением;
- расстояние до общественно-делового центра населенного пункта;
- площадь Предпринимательство;
- расстояние до остановок общественного транспорта;
- расстояние до областного центра;

Оценочное зонировании рассчитанное по сегменту Производство.



Наибольшее число оферт (более половины) находится на юго-востоке Амурской области. Это закономерно, т.к. на территории трех крупнейших городов (Благовещенска, Белогорска, Свободного) и их районов сосредоточено 51,31 % населения всей области.

Оценочное зонирование в сегменте «предпринимательство» по Амурской области, города Белогорска и Благовещенска представлено на нашем сайте : https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe zonirovanie.html

Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»

Сегмент: Индустриальная застройка

Производственно-складская недвижимость классифицируется по следующим признакам:

– По отношению к участникам логистической системы (склады производителей, склады торговых компаний, склады транспортных компаний, склады экспедиторских и логистических компаний);

– По форме собственности (собственные и арендуемые);

– По принадлежности (склады одного предприятия или одной сети, склады коллективной собственности, склады-отели);

– По функциональному назначению (длительного хранения, перевалочные, распределительные, специальные);

– По режиму хранения (отапливаемые, неотапливаемые, склады-холодильники, склады с фиксированным климатическим режимом);

– По технической оснащенности (не механизированные, механизированные, автоматизированные, автоматические);

– По виду складских зданий и сооружений (открытые, площадки под навесом, закрытые);

– По наличию внешних транспортных связей (с причалами, с железнодорожным и автодорожным подъездом, комплексные склады);

– По площади хранения (склад с площадью хранения от 5 000 кв. м. обычно называют терминалом).

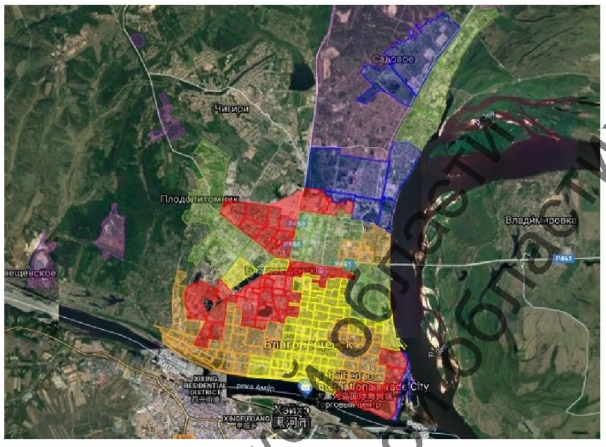
Статистика предложений производственных земель в Амурской области говорит о том, что рынок слабо развит и практически не активен. Более половины предложений о продаже представлены в Благовещенске и Благовещенском районе. В остальных муниципальных образованиях недостаточно данных для объективного анализа.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются:

- обеспеченность территории центральной канализацией;
- обеспеченность территории центральным теплоснабжением;
- обеспеченность территории центральным электроснабжением;
- обеспеченность территории центральным водоснабжением;
- расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы;
- площадь ПРОМ;

Наибольшая средняя цена 1 кв. м продажи земельных участков производственного назначения в Амурской области была зафиксирована в Благовещенске, которая составляет 2690 руб/кв. м., наименьшая средняя цена установилась в Селемджинском районе – 45 руб/кв. м.

Оценочное зонирование в сегменте «производство» по Амурской области, города Благовещенска представлено на нашем сайте : https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe-zonirovanie.html



Проведя зонирование города Благовещенска, на территории были определены шесть ценовых зон:

- зона высокой ценности;
- рентабельные производственные территории;
- зона средней ценности;
- окраины города;
- зона низкой ценности;
- территория слабой производственной активности.

Зона высокой ценности производственной земли логично расположена в промышленных районах города, где находятся базы, склады, ангары, имеется беспрепятственный доступ грузовой техники. Вблизи проходят основные дорожные развязки, имеется доступ к железной дороге. В центре города установлена зона средней ценности, т.к. возможности для производства и доступ большегрузной техники в этом районе ограничен. Между зонами средней и высокой ценности расположены территории рентабельного производства. За основной частью города находятся зоны низкой ценности и слабой производственной активности. Они имеют неудобное расположение, в связи с чем затруднена логистика материалов и готовой продукции. Также не везде подключено электроснабжение, без которого возможности производственной

Сегмент: Транспорт

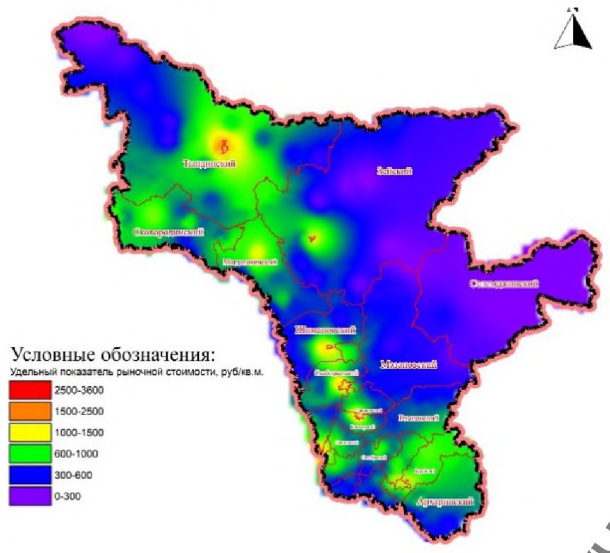
Специфической особенностью объектов рассматриваемого сегмента рынка является тот факт, что зависимость от местоположения объекта относительно населенных пунктов не выражена столь же явно, как в других сегментах. Следует также отметить, что в небольших (как правило, сельских) населенных пунктах, где основными объектами жилой застройки являются не многоквартирные дома, а объекты индивидуального жилищного домостроения, предложения по продаже гаражей любых типов практически полностью отсутствуют, в связи с тем, что автомобили хранятся в личных гаражах, в составе домовладений, и как самостоятельные объекты практически полностью отсутствуют на рынке.

Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»

Среди проработанных оферт наиболее дорогие земли находятся в Благовещенском районе и г. Благовещенск с удельной средней ценой 4868 руб. и 5520 руб. соответственно. При этом минимальная цена предложения за 1 кв. м. земли зафиксирована в Магдагачинском районе и составляет 589 руб.

Оценочное зонирование в сегменте «Транспорт» представлено по Амурской области на нашем сайте: https://cgko28.ru/materials/otsenochnoe-zonirovanie.htmll

Оценочное зонировании рассчитанное по сегменту Транспорт.



Данные по остальным сегментам.

Рынок земельных участков по сегментам: Жилая застройка (средне этажная и многоэтажная), Общественное использование, Отдых, Обеспечение обороны и безопасности, Охраняемые природные территории и благоустройство, Использование лесов, Водных объектов, Специальное, ритуальное использование, запас в Амурской области не развиты. Самостоятельно такие участки практически не предлагаются к продаже. В связи с чем, с учетом слабой развитости рынка, осуществить анализ цен и ценообразующих факторов не представляется возможным.

Заключение

Ценовые показатели могут быть использованы для таких операций, как: совершение сделок с земельными участками; обеспечение информацией участников рынка; для принятия управленческих решений; изменение ВРИ; для определения размеров ставок арендной платы; в целях анализа результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Использование ценового зонирования позволит проводить более детальную, объективную и качественную работу на рынке недвижимости.

Основной проблемой составления оценочного зонирования является скудность и неоднородность предложений о продаже недвижимости. Тем не менее, проведенный анализ позволяет с определенной долей объективности ориентироваться в ценах земельных участков Амурской области.

Основные термины и сокращения, использованные в обзоре:

ГБУ – государственное бюджетное учреждение;
ВРИ – вид разрешенного использования;
ЗУ – земельный участок.
УПРС – удельный показатель рыночной стоимости;
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
СХ - сельскохозяйственное назначение;
Оферта — предложение о заключении сделки, в котором изложены существенные условия договора, адресованное определённому лицу;
Объекты недвижимости - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
Мониторинг — система постоянного наблюдения за явлениями и процессами;
Ценовое зонирование — это разделение территории на территориальные единицы (ценовые зоны) по стоимостному показателю единицы площади.

Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»