



# Аналитический обзор

сегментов рынка земельных участков по состоянию на  
01.01.2023г.

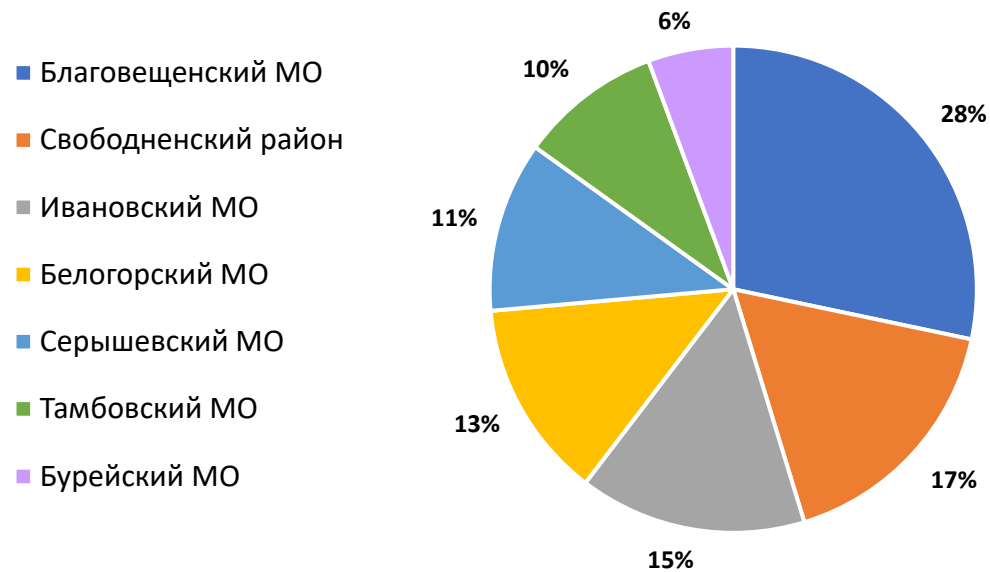
ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области"

# Сегмент "Сельскохозяйственное использование"

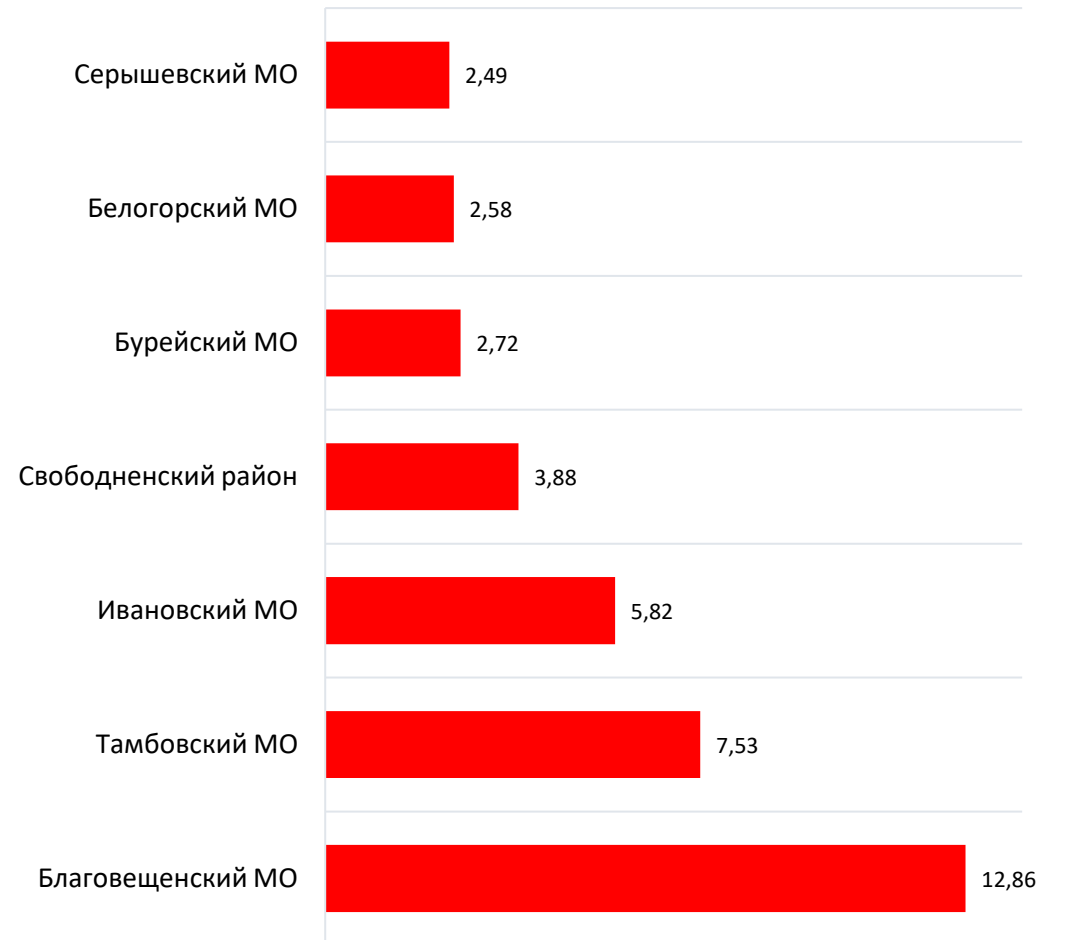
## Обзор рынка предложений

65 предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2023. Средняя площадь составляет 847630м<sup>2</sup>, средний удельный показатель рыночной стоимости составляет 7,70 руб./м<sup>2</sup>

Распределение предложений по муниципальным образованиям



Средние значения удельных показателей рыночной стоимости, руб./м<sup>2</sup>.



# Сегмент "Сельскохозяйственное использование"

## Основные показатели

Распределение предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения по виду разрешенного использования:

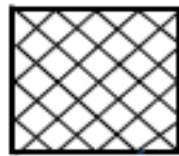
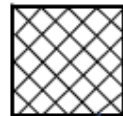
- 4,6% - животноводство;
- 95,3% - растениеводство в целом.

Средние значения удельных показателей рыночной стоимости, в зависимости от площади земельного участка

14,54  
руб./м<sup>2</sup>

7,11  
руб./м<sup>2</sup>

2,61  
руб./м<sup>2</sup>

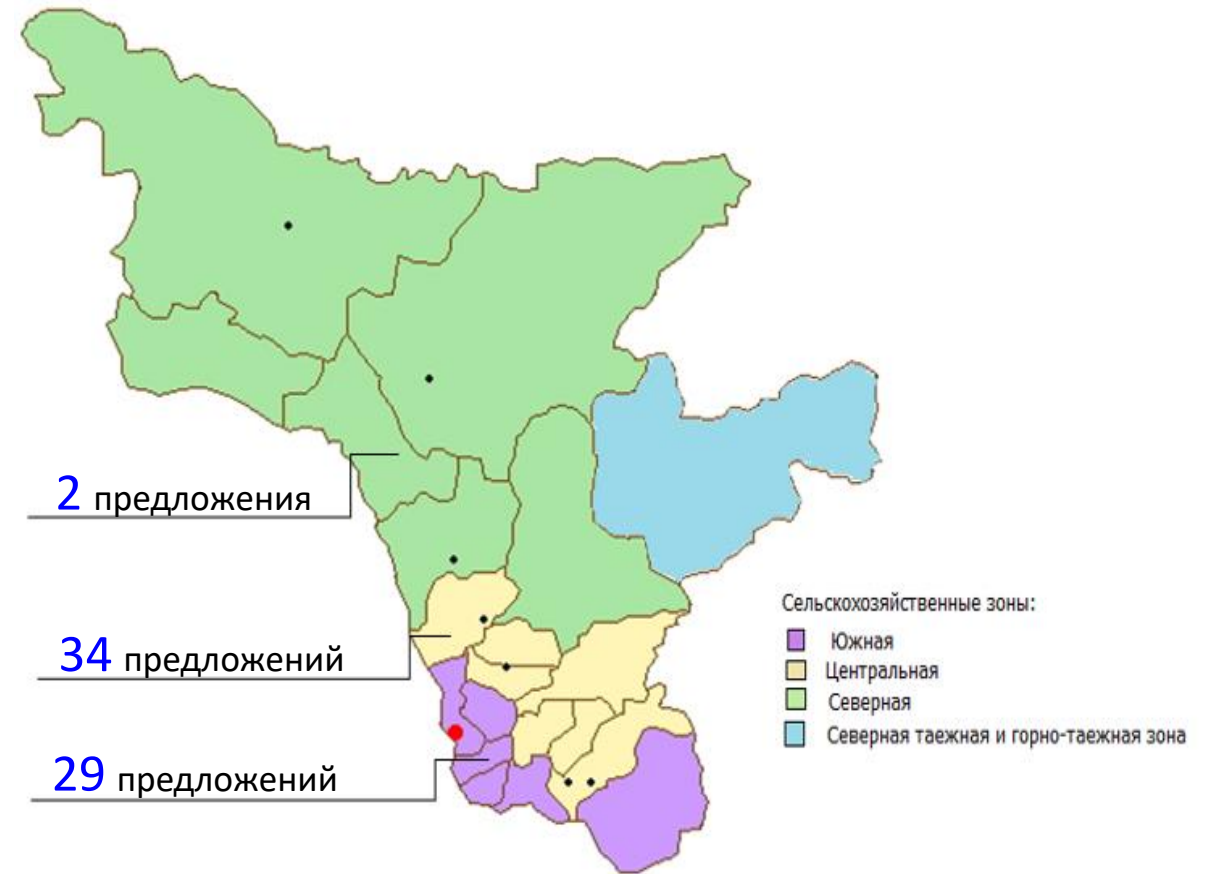


До 10 га

От 10 га до 30 га

30 га и более

Структура рыночных предложений по сельскохозяйственным зонам Амурской области



# Сегмент "Производственная деятельность"

## Обзор рынка предложений

Статистика предложений на рынке недвижимости Амурской области о продаже под производственную деятельность говорит о слабом развитии и активности рынка. Основными источниками предложений являются: г. Благовещенск; Благовещенский МО; г. Белогорск; г. Свободный, г. Тында. Небольшим количеством предложений рынок недвижимости представлен в г. Зея; в Тамбовском МО, в Ивановском МО, в Октябрьском и Свободненском районах.

### Значение УПРС в зависимости от площади земельного участка

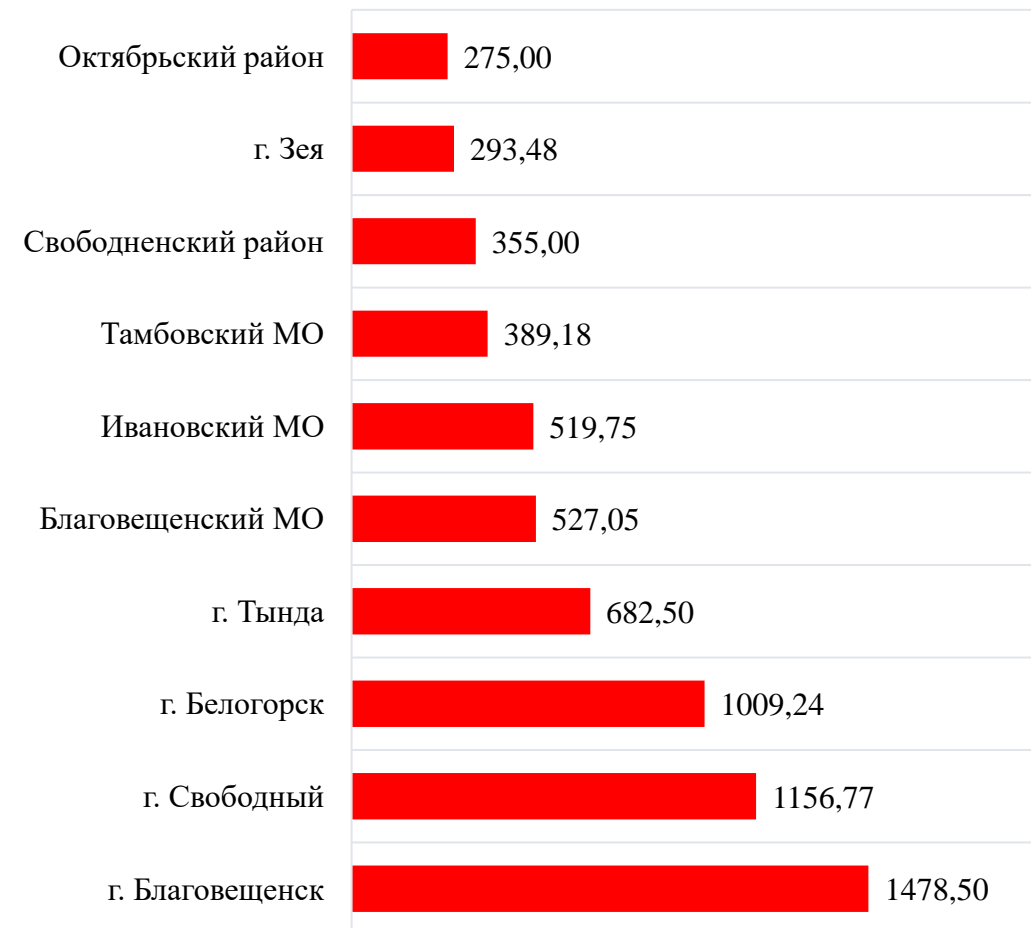
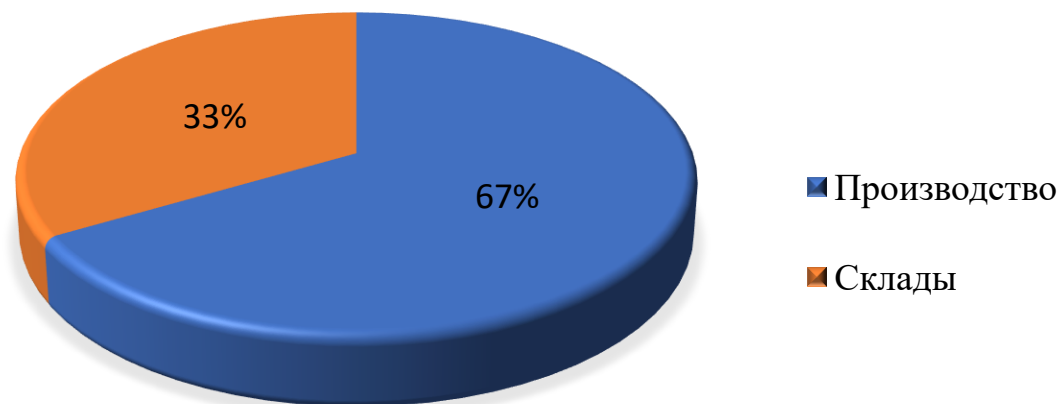
Площадь земельного участка, м2.	Стоимость, руб./м2	
	Средняя удельная цена, руб./м2	Диапазон цен, руб./ м2
до 10 000 м2	1259,40	227,20 -5670,00
свыше 10 000 м2	329,38	59,43-880,89

# Сегмент "Производственная деятельность"

## Обзор рынка предложений

Средние значения удельных показателей рыночной стоимости, руб./м<sup>2</sup>.

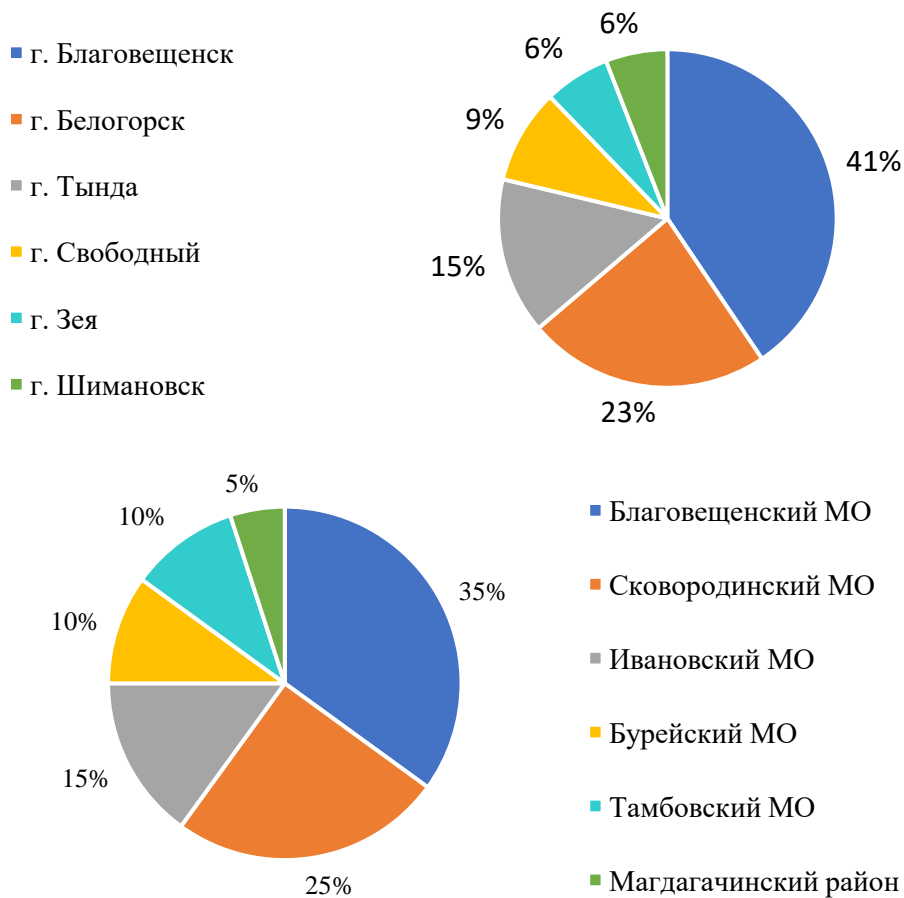
Распределение предложений земельных участков по видам разрешенного использования



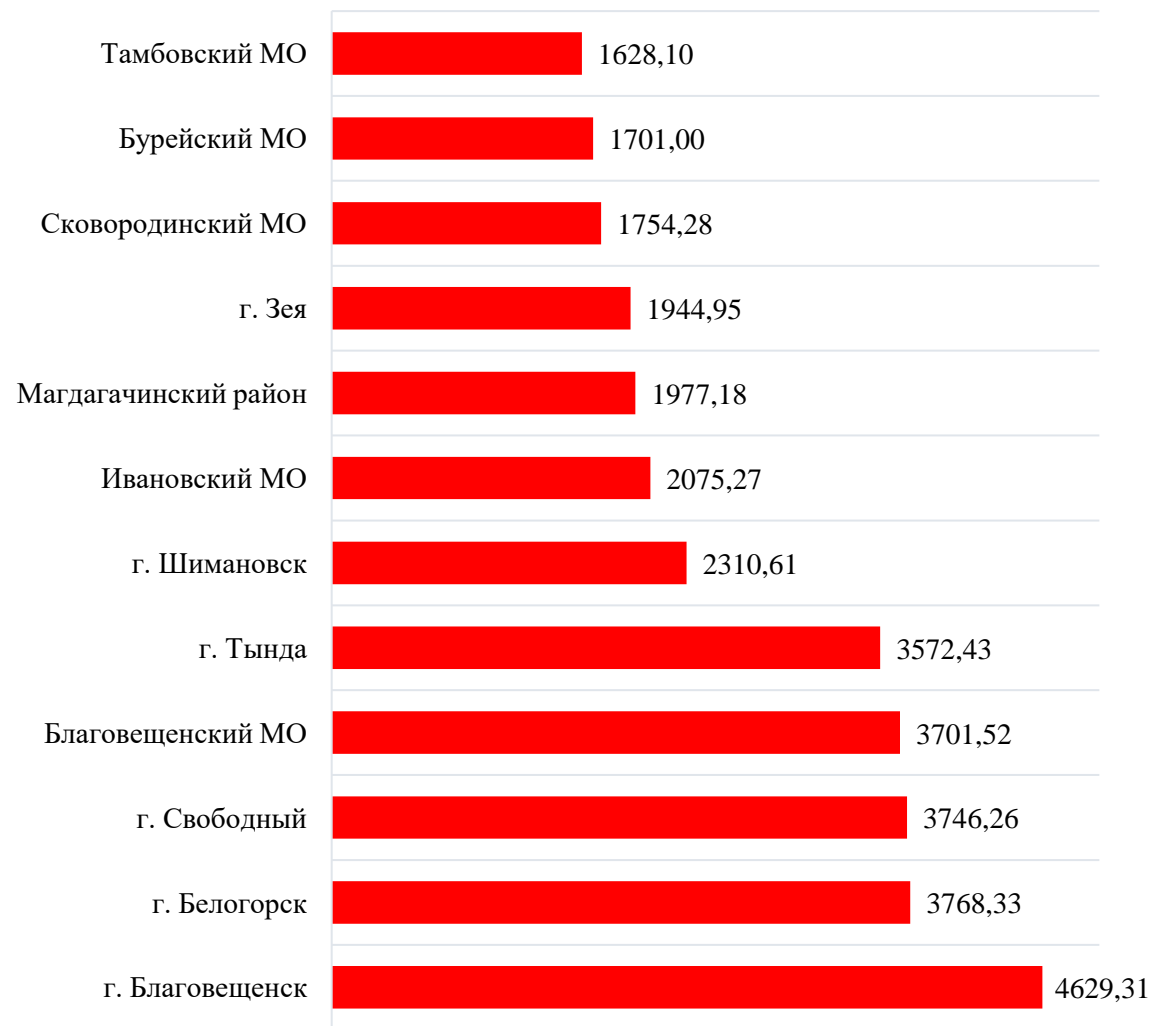
# Сегмент "Транспорт"

## Обзор рынка предложений

### Распределение предложений по Амурской области



### Средние значения удельных показателей рыночной стоимости по Амурской области, руб./м2.

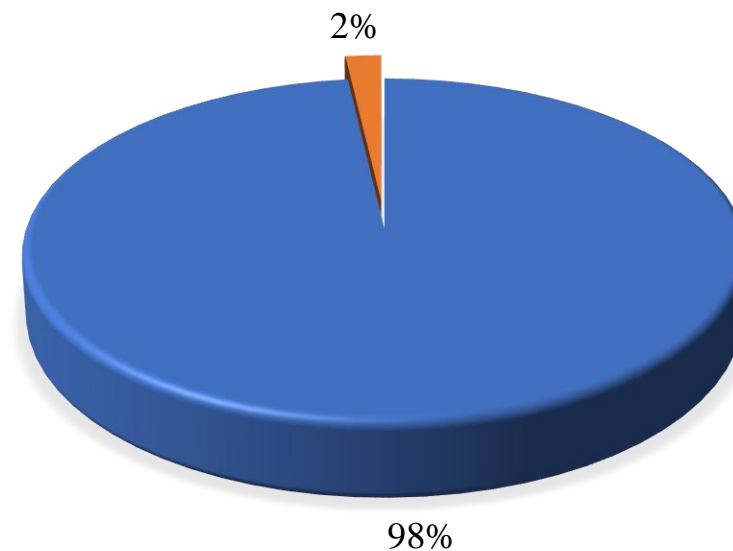


# Сегмент "Транспорт"

## Основные показатели

Анализируя перечень земельных участков транспортного сегмента предоставленных для кадастровой оценки, 98% приходится на объекты гаражного назначения, для размещения отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, площадью до 50 м<sup>2</sup>., предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке). И лишь 2% для обслуживания автотранспорта в целом, размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, свыше 50 м<sup>2</sup>.

Распределение земельных участков под гаражи по городам Амурской области



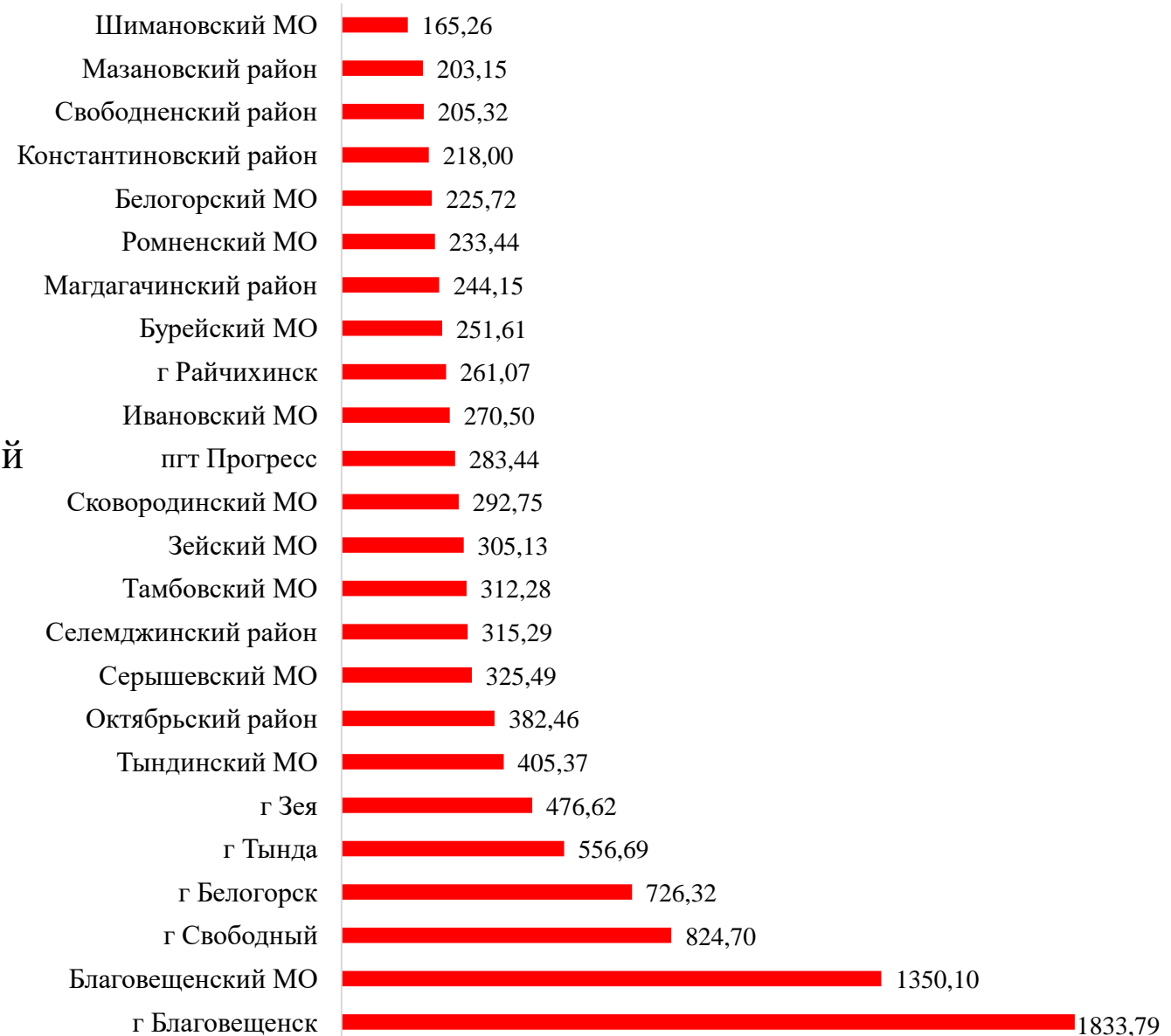
# Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка»

## Обзор рынка предложений

По состоянию на 01.01.2023 г.

**810 предложений**

Среднее значение удельных показателей рыночной стоимости по муниципальным образованиям Амурской области, руб./м<sup>2</sup>.



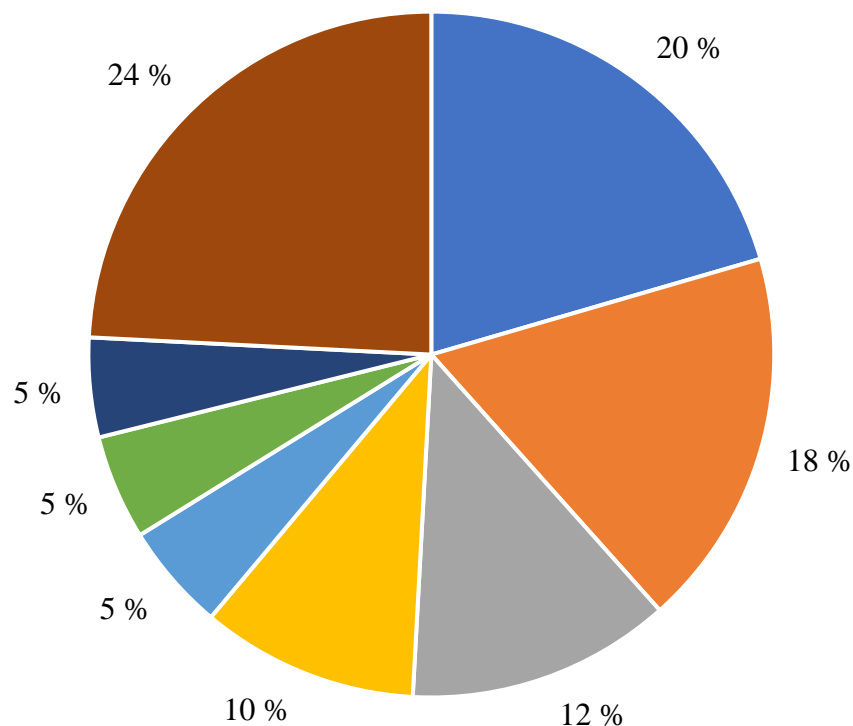


# Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка»

## Основные показатели

Муниципальные образования Амурской области с наибольшим числом предложений.

- г Благовещенск
- Благовещенский МО
- г Свободный
- г Белогорск
- г Зея
- Сковородинский МО
- Бурейский МО
- Остальные МО



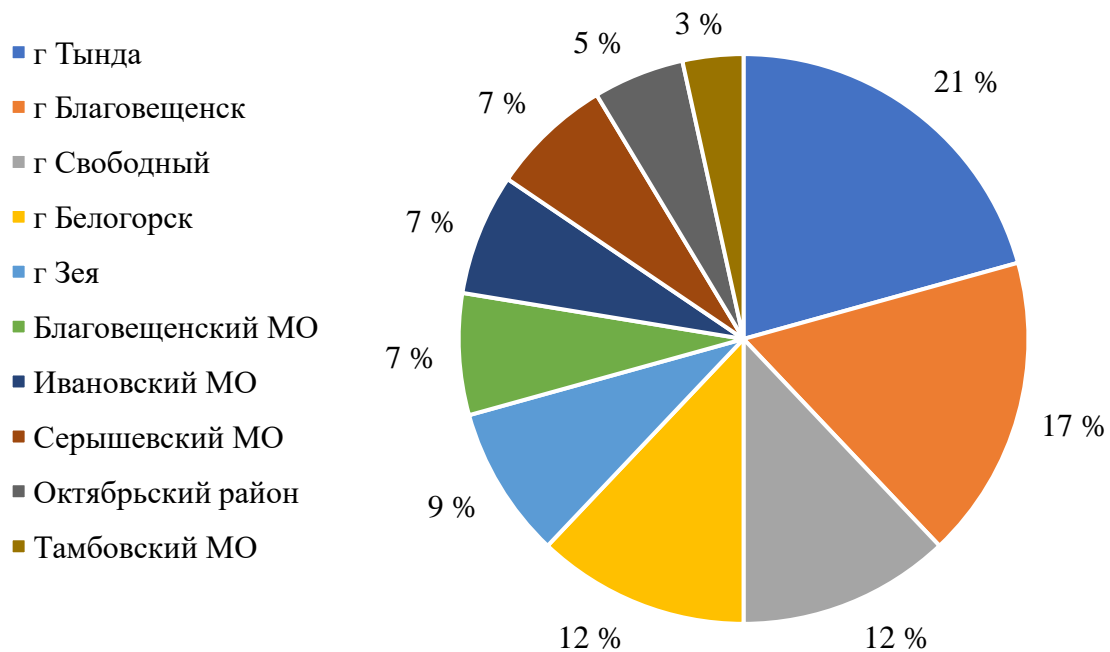
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости в зависимости от площади земельного участка.

до 400 м <sup>2</sup>	- 1676,96 руб. /м <sup>2</sup>
от 400 до 600 м <sup>2</sup>	- 1191,18 руб. /м <sup>2</sup>
от 600 до 700 м <sup>2</sup>	- 903,32 руб. /м <sup>2</sup>
от 700 до 800 м <sup>2</sup>	- 818,79 руб. /м <sup>2</sup>
от 800 до 900 м <sup>2</sup>	- 619,85 руб. /м <sup>2</sup>
от 900 до 1000 м <sup>2</sup>	- 521,15 руб. /м <sup>2</sup>
от 1000 до 1500 м <sup>2</sup>	- 360,37 руб. /м <sup>2</sup>
от 1500 до 2500 м <sup>2</sup>	- 250,78 руб. /м <sup>2</sup>
более 2500 м <sup>2</sup>	- 174,13 руб. /м <sup>2</sup>

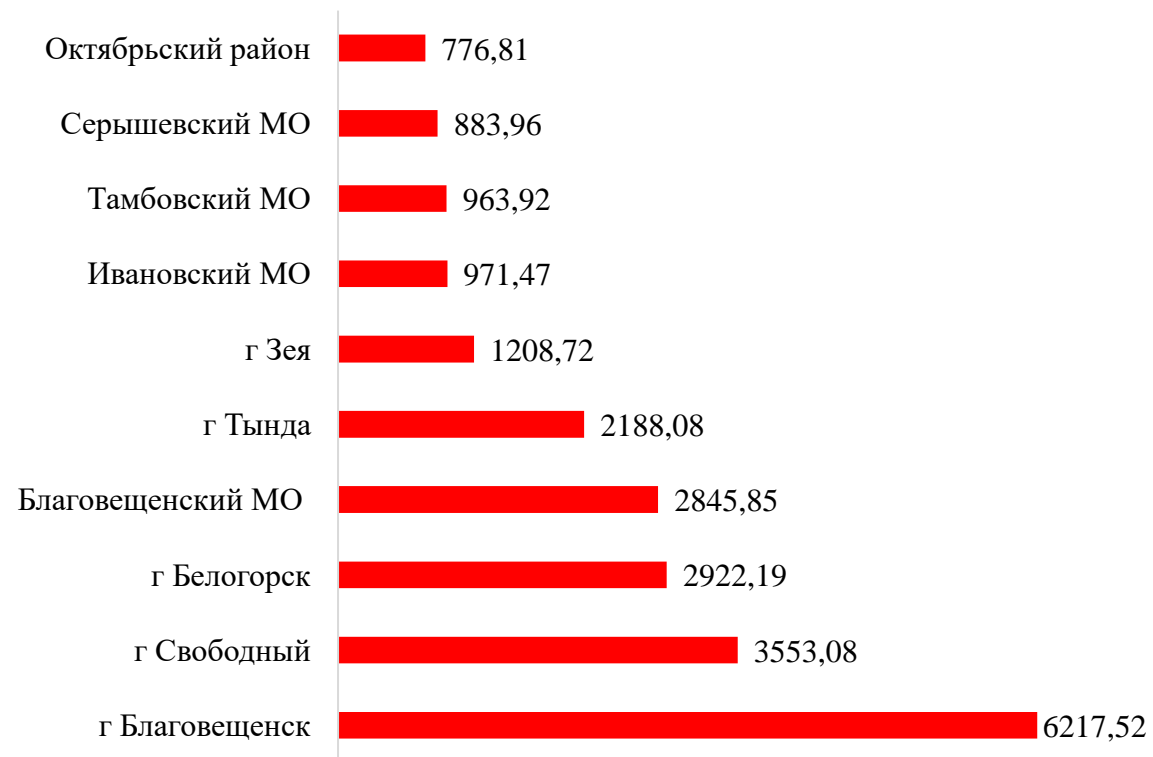
# Сегмент «Предпринимательство»

## Обзор рынка предложений

Количество предложений по муниципальным образованиям в процентном соотношении.



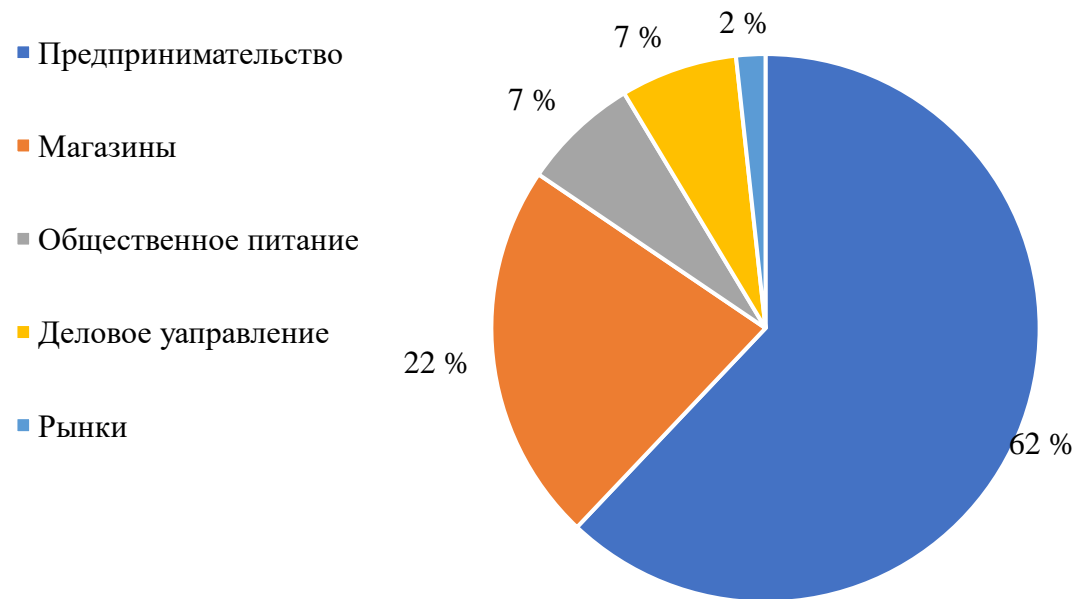
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости, руб. /м<sup>2</sup>.



# Сегмент «Предпринимательство»

## Основные показатели

По сегменту предпринимательство на 01.01.2023 наибольшее количество земельных участков было отнесено к подгруппе 04:000 «Предпринимательство» - 62%, 04:040 «Магазины» - 22 %, к подгруппе 04:060 «Общественное питание» - 7 % к подгруппе 04:010 «Деловое управление» - 7 %, к подгруппе 04:030 «Рынки» - 2%.



Проведя анализ перечня земельных участков сегмента предпринимательство, наглядно видно, что преобладающее число предложений о продаже земли под торговлю. Представленные к продаже земельные участки располагаются в зонах активного развития жилой застройки, вблизи основных транспортных артерий или прилегающих магистралей с оживленным трафиком, имеют хорошую обзорность и площади, достаточные для размещения здания магазина или ТЦ и организации парковочных мест. При этом земли отвечают не только высоким требованиям к инфраструктуре локации, но и градостроительным нормативам, а также имеют соответствующий ВРИ, что является, несомненно, важным для принятия решения о покупке земли под строительство таких объектов, как торговый центр, гипермаркет, магазин, торговый павильон.