

Аналитический обзор

сегментов рынка земельных участков по состоянию на
01.01.2024г.

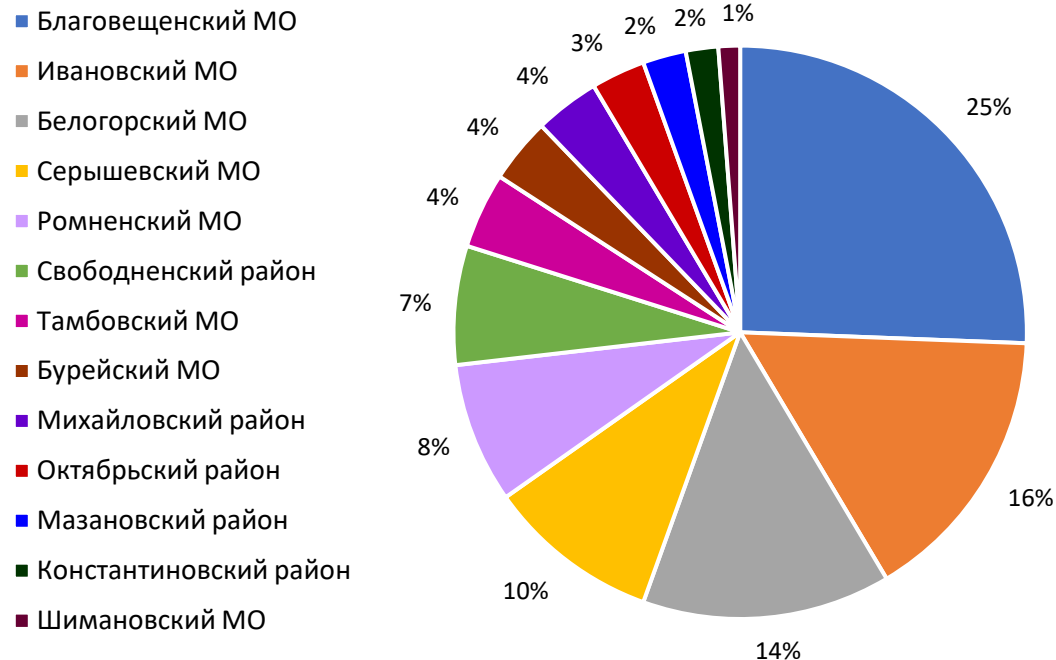
ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области"

Сегмент "Сельскохозяйственное использование"

Обзор рынка предложений

164 предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2024. Средняя площадь составляет 5669996м², средний удельный показатель рыночной стоимости составляет 6,54 руб./м²

Распределение предложений по муниципальным образованиям



Средние значения удельных показателей рыночной стоимости, руб./м².



Сегмент "Сельскохозяйственное использование"

Основные показатели

Распределение предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения по виду разрешенного использования:

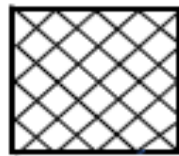
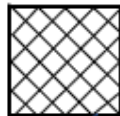
- 3,7% - животноводство;
- 96,3% - растениеводство в целом.

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

14,75
руб./м²

7,24
руб./м²

2,76
руб./м²

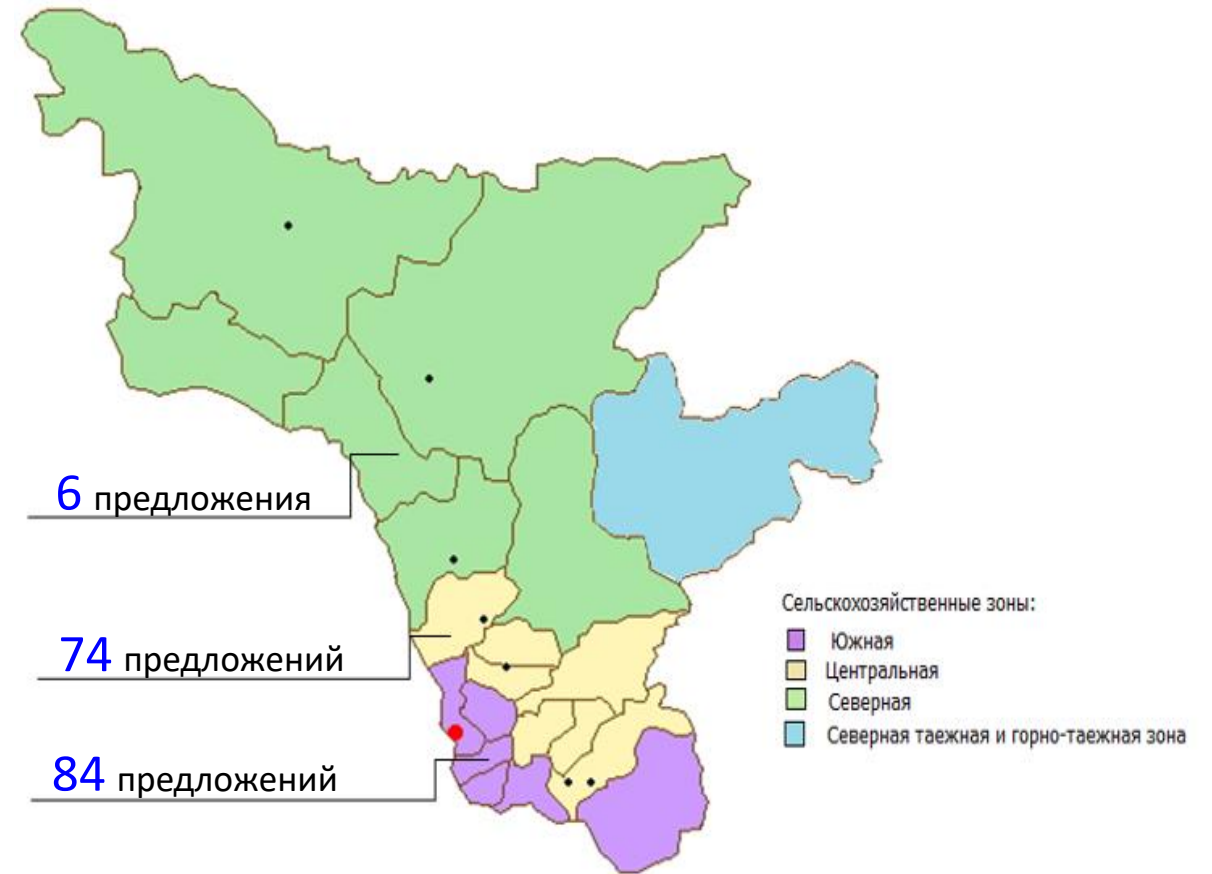


До 10 га

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. Свободный; г. Белогорск; г. Тында. Небольшим количеством предложений рынок недвижимости представлен в г. Зея; в Ивановском МО, в Тамбовском МО, в Октябрьском и Свободненском районах.

Значение УПРС в зависимости от площади земельного участка

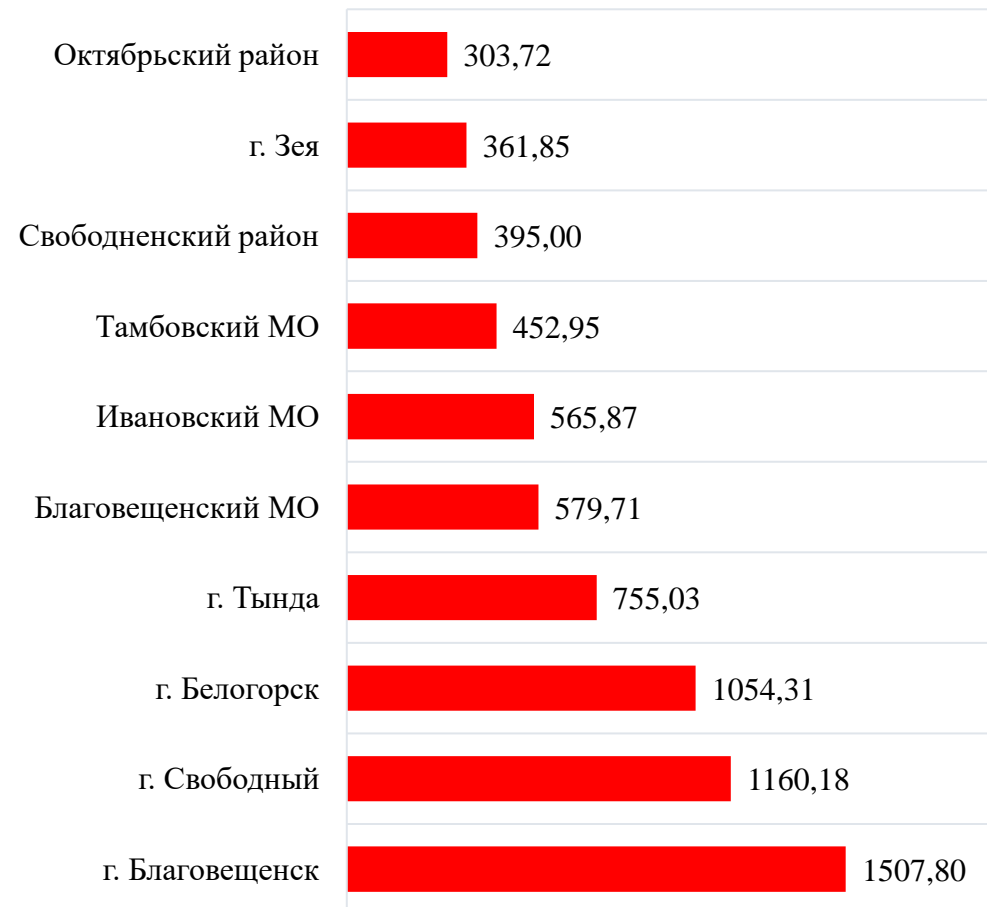
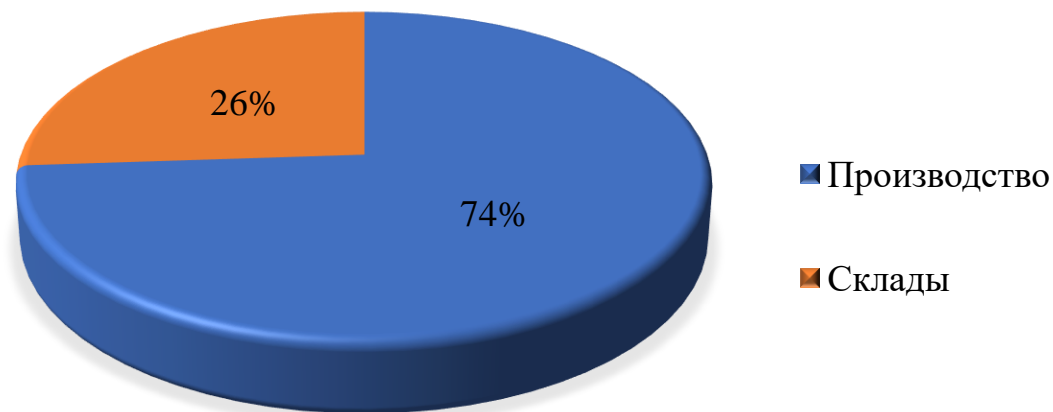
Площадь земельного участка, м2.	Стоимость, руб./м2	
	Средняя удельная цена, руб./м2	Диапазон цен, руб./ м2
до 10 000 м2	1337,45	186,10 -7392,86
свыше 10 000 м2	365,52	66,07-1145,68

Сегмент "Производственная деятельность"

Обзор рынка предложений

Средние значения удельных показателей рыночной стоимости, руб./м2.

Распределение предложений земельных участков по видам разрешенного использования

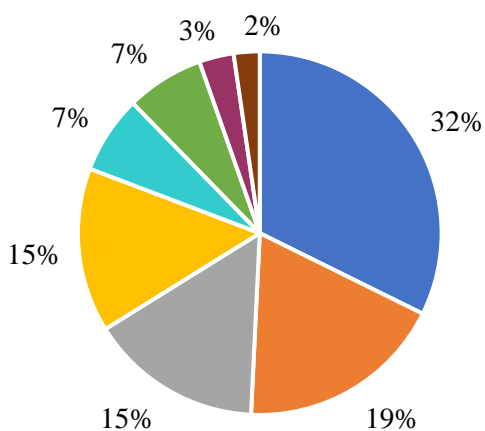
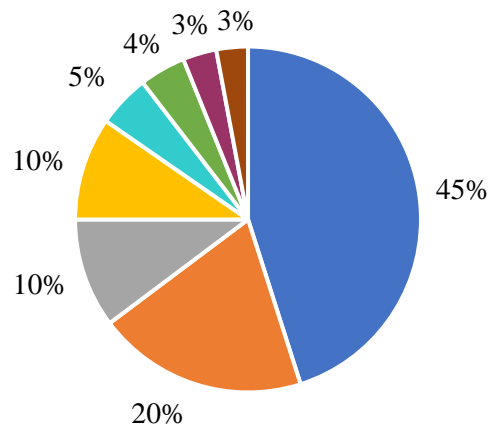


Сегмент "Транспорт"

Обзор рынка предложений

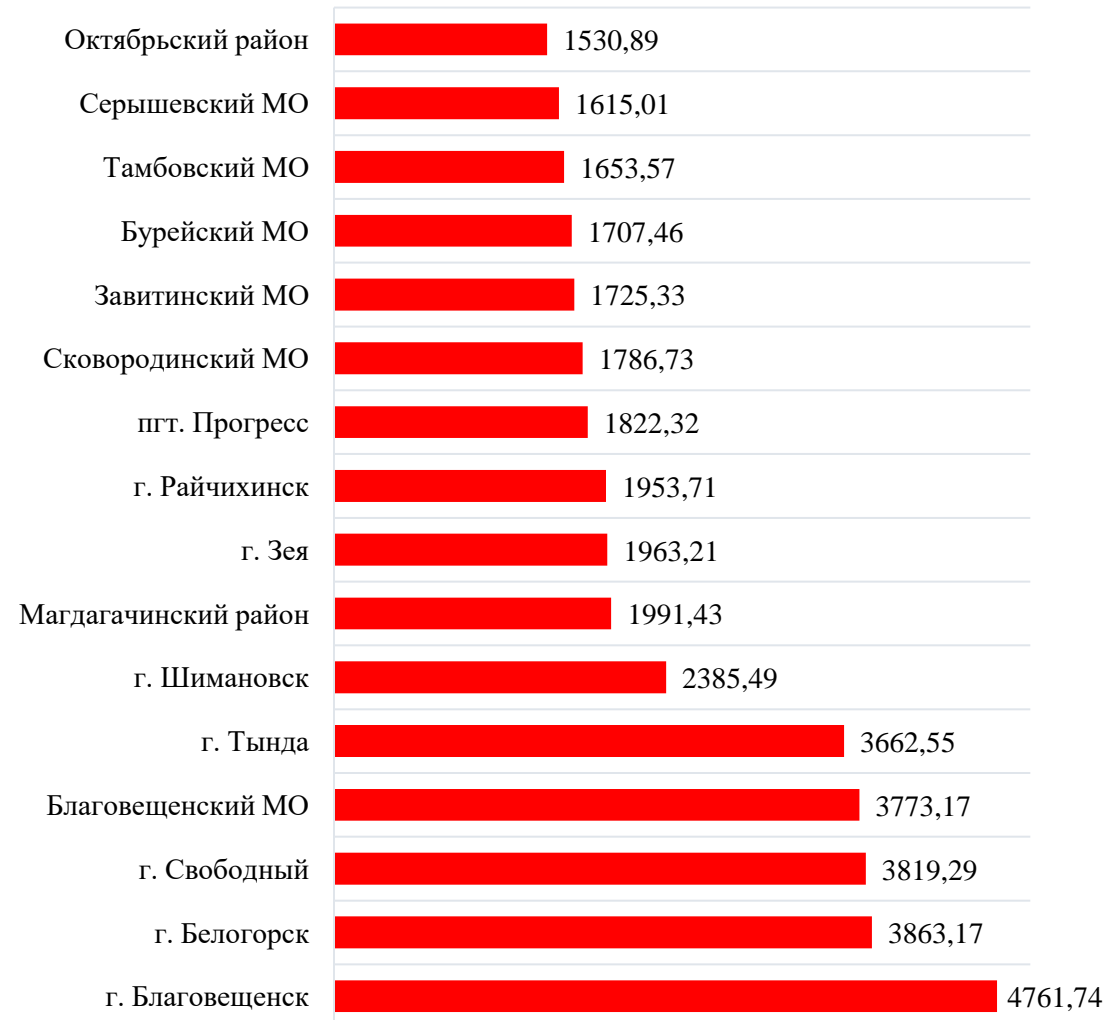
Распределение предложений по Амурской области

- г. Благовещенск
- г. Белогорск
- г. Тында
- г. Свободный
- г. Райчихинск
- г. Шимановск
- пгт. Прогресс
- г. Зея



- Благовещенский МО
- Сковородинский МО
- Тамбовский МО
- Бурейский МО
- Магдагачинский район
- Октябрьский район
- Завитинский МО
- Серышевский МО

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

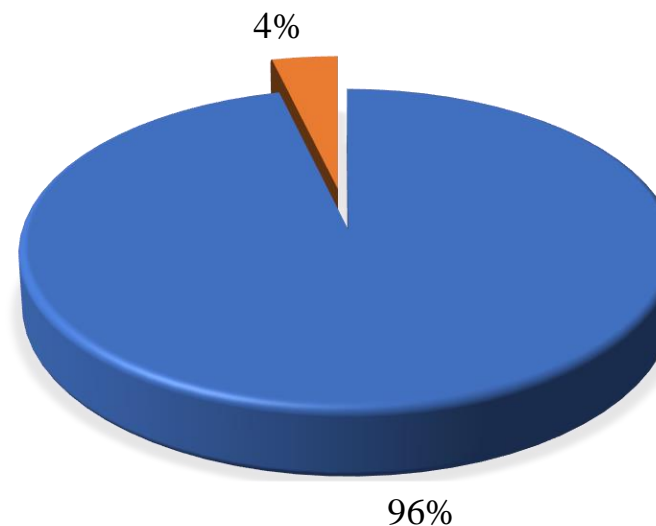


Сегмент "Транспорт"

Основные показатели

Анализируя перечень земельных участков транспортного сегмента предоставленных для кадастровой оценки, 96% приходится на объекты гаражного назначения, для размещения отдельно стоящих и пристроенных одноэтажных гаражей надземных, площадью до 50 м²., предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке). И лишь 4% для обслуживания автотранспорта в целом, размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, свыше 50 м².

Распределение земельных участков под гаражи по городам Амурской области



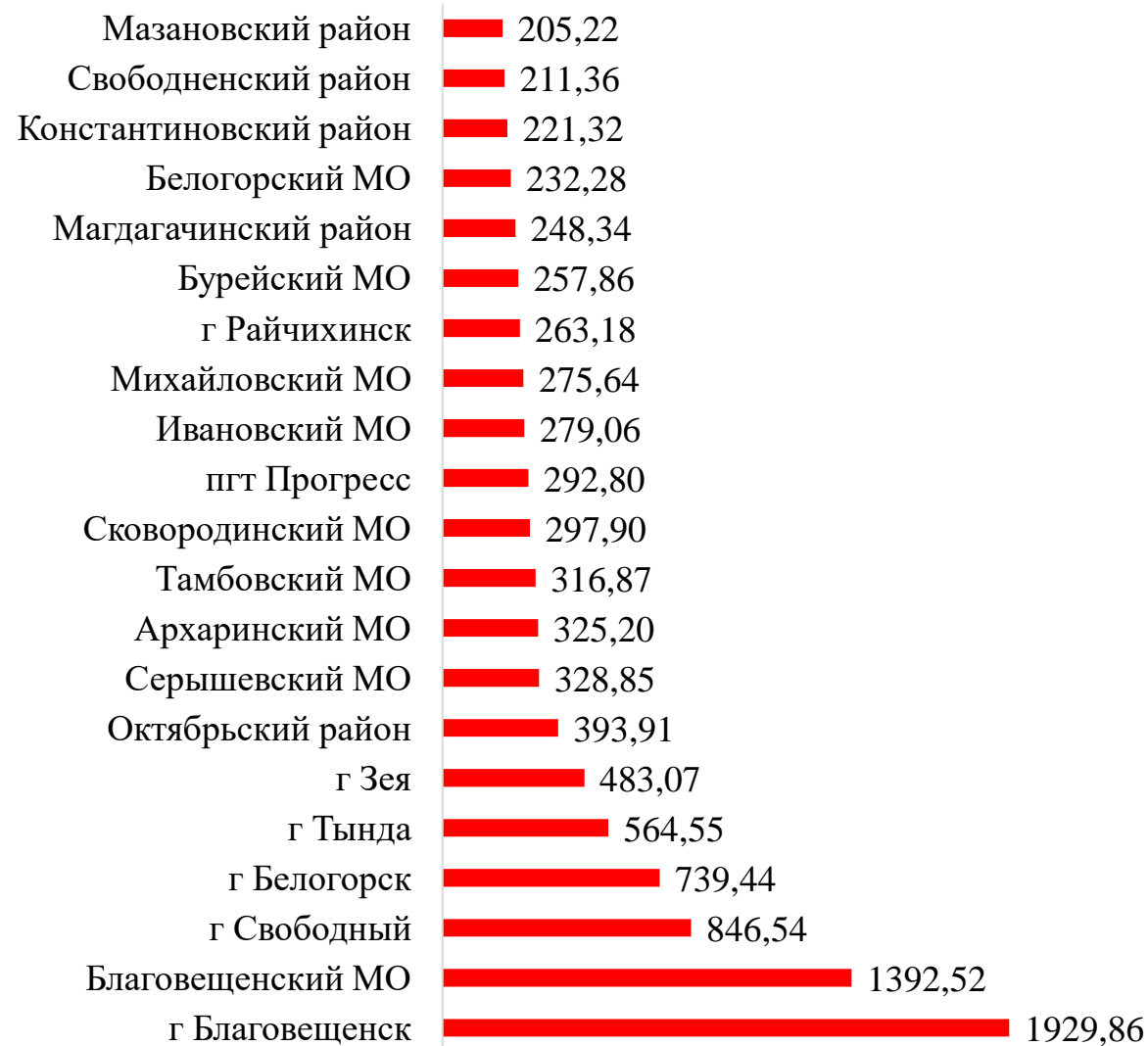
Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка»

Обзор рынка предложений

По состоянию на 01.01.2024 г.

1186 предложений

Среднее значение удельных показателей рыночной стоимости по муниципальным образованиям Амурской области, руб./м².

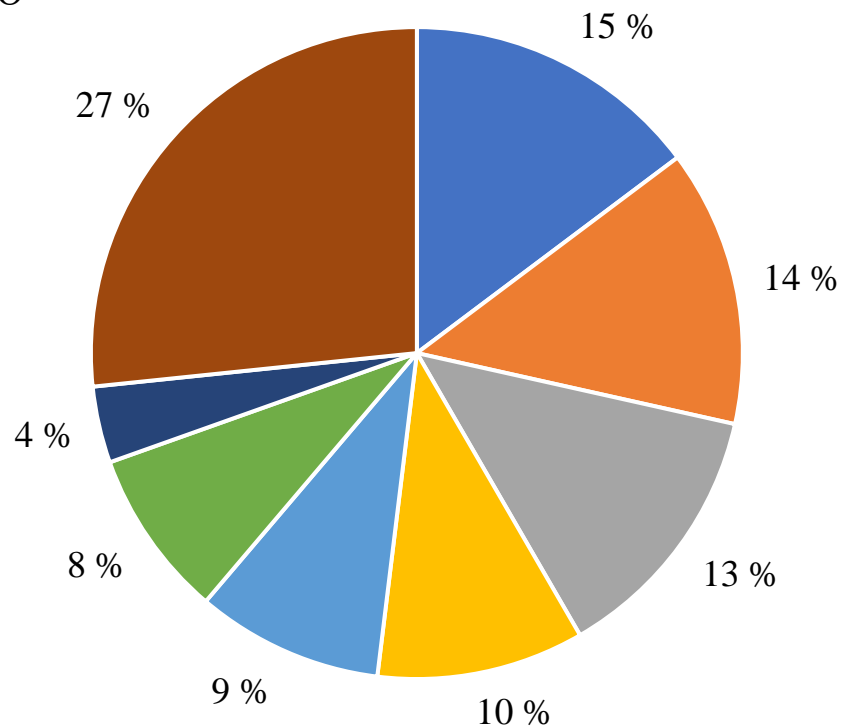


Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка»

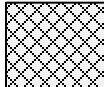
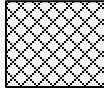
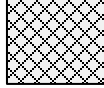
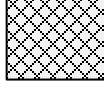
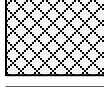
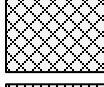
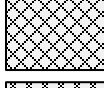
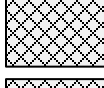

Основные показатели

Муниципальные образования Амурской области с наибольшим числом предложений.

- Благовещенский МО
- г Белогорск
- г Свободный
- Ивановский МО
- г Благовещенск
- Тамбовский МО
- Белогорский МО
- Остальные МО



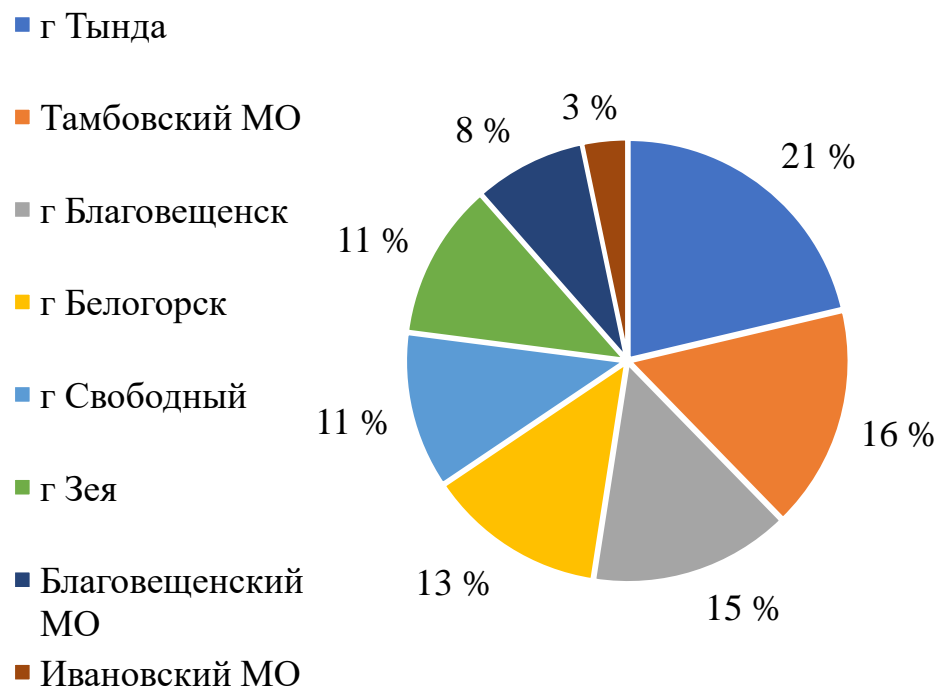
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости в зависимости от площади земельного участка.

	до 400 м ²	- 1704,55 руб. /м ²
	от 400 до 600 м ²	- 1203,22 руб. /м ²
	от 600 до 700 м ²	- 950,00 руб. /м ²
	от 700 до 800 м ²	- 820,02 руб. /м ²
	от 800 до 900 м ²	- 621,69 руб. /м ²
	от 900 до 1000 м ²	- 529,02 руб. /м ²
	от 1000 до 1500 м ²	- 380,57 руб. /м ²
	от 1500 до 2500 м ²	- 267,09 руб. /м ²
	более 2500 м ²	- 187,61 руб. /м ²

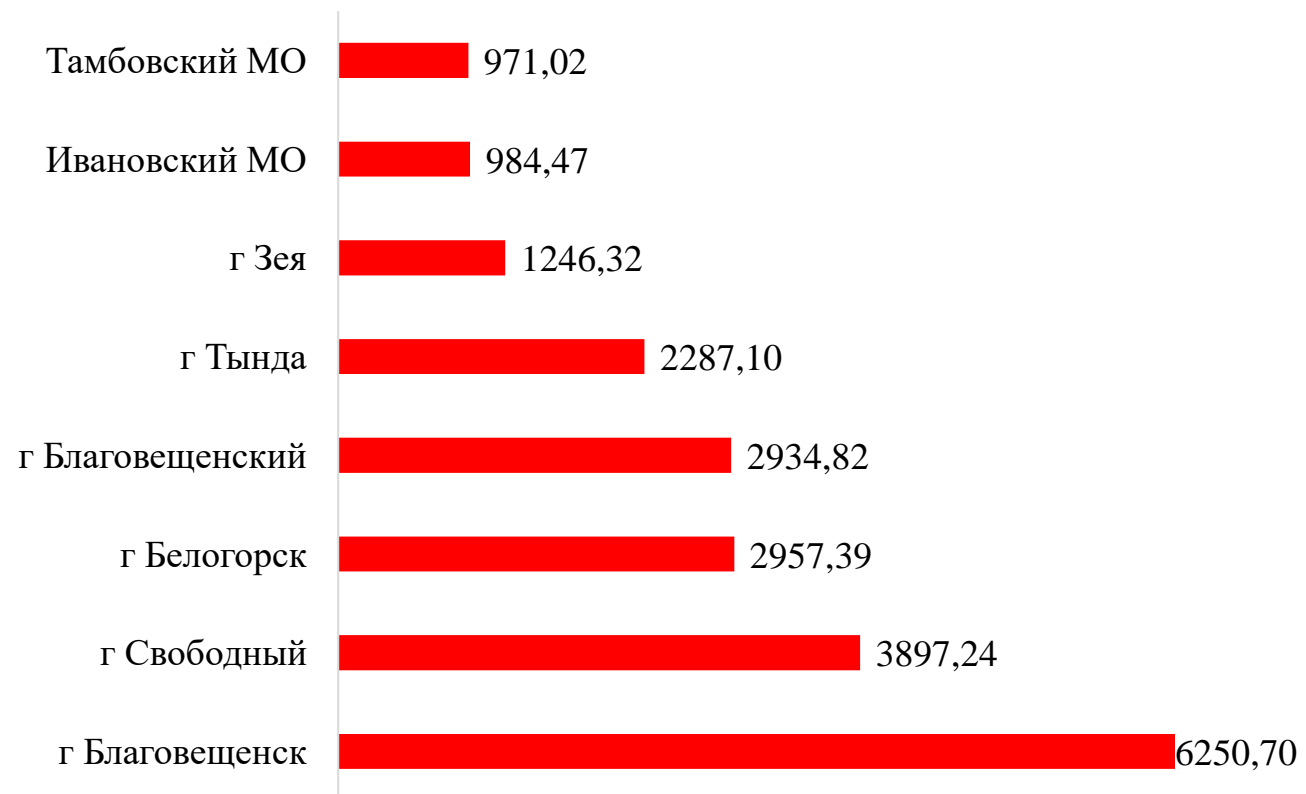
Сегмент «Предпринимательство»

Обзор рынка предложений

Количество предложений по муниципальным образованиям в процентном соотношении.



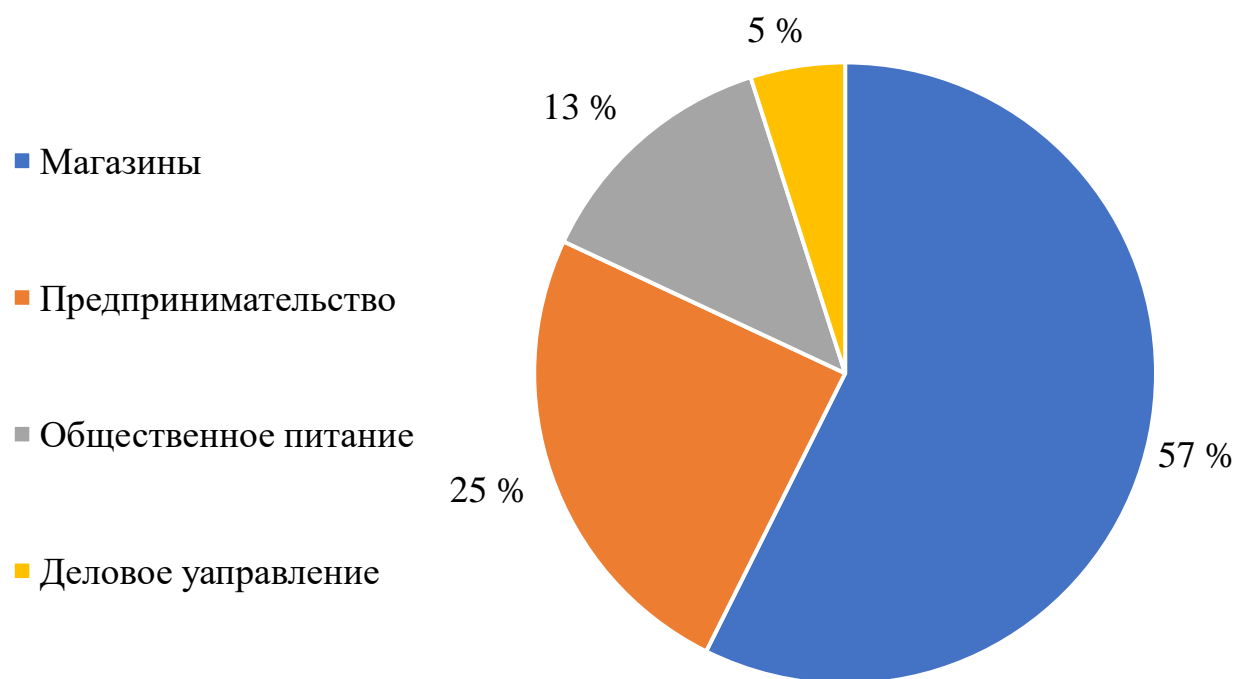
Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости, руб. /м².



Сегмент «Предпринимательство»

Основные показатели

По сегменту предпринимательство на 01.01.2024 наибольшее количество земельных участков было отнесено к подгруппе 04:040 «Магазины» - 57 %, к подгруппе 04:000 «Предпринимательство» - 25 %, к подгруппе 04:060 «Общественное питание» - 13 %, к подгруппе 04:010 «Деловое управление» - 5 %.



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.