

Аналитический обзор

**Рынок земельных участков
сельскохозяйственного назначения
и промышленности в
Новокузнецком районе
Кемеровской области**

**Российская Федерация
Август, 2010**

СОДЕРЖАНИЕ:

Содержание:	2
Аналитический обзор рынка земельных участков Новокузнецкого района Кемеровской области	3
1. Обзор региона.....	3
2. Основные положения	6
3. Земли сельскохозяйственного назначения	8
4. Земли промышленного назначения.....	13
5. Выводы и результаты	22
6. Источники информации:	24
Контакты.....	25
О компании Swiss Appraisal	26
Отказ от ответственности.....	27

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НОВОКУЗНЕЦКОГО РАЙОНА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата – август 2010 года

Регион анализа – Российская Федерация (РФ), Кемеровская область, Новокузнецкий район

Предмет анализа – рынок земельных участков категории - земли промышленности и сельскохозяйственного назначения в Новокузнецком районе Кемеровской области

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ

- Обзор региона
- Спрос и сегментация рынка земельных участков в Новокузнецком районе Кемеровской области
- Стоимость продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения и земель под промышленную застройку.

1. ОБЗОР РЕГИОНА

Новокузнецкий район расположен в Кемеровской области. Ниже приведена карта Кемеровской области.



Рис. 1. Карта Кемеровской области

Кемеровская область – область в южной части Западной Сибири России, Сибирский федеральный округ, образована 26 января 1943.

- Площадь области составляет 95,5 тыс. км².
- Население – 2 821,6 тыс. чел.
- Плотность населения: 29,5 чел/кв. км
- Удельный вес городского населения: 84,9 %
- Область граничит с Новосибирской и Томской областями, Алтайским и Красноярским краями, республиками Алтай и Хакасия.
- В области 20 городов, 19 районов.

На территории области развита угольная промышленность, наиболее важные её центры – Прокопьевск, Междуреченск, Белово, Кемерово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Кузнецкий, Беловский, Кемеровский, Новокузнецкий и Прокопьевский районы. Шахты и разрезы расположены, в основном, в центральной части области от Анжеро-Судженска на севере до Осинников на юге. На юге региона развиты металлургия и горнодобывающая промышленность (Новокузнецк, Таштагол). Также в области есть машиностроение (Юрга, Анжеро-Судженск, Новокузнецк, Кемерово, Киселевск) и химическая промышленность (Кемерово). Хорошо развиты железнодорожный транспорт и тепловая энергетика (Кемерово, Новокузнецк, Белово, Калтан, Мыски).

Новокузнецкий район расположен на юге Кемеровской области России. Административным центром района является город Новокузнецк. При этом Новокузнецк не входит в состав района, а является отдельным муниципальным образованием областного подчинения.

На западе район граничит с Алтайским краем, на востоке с Республикой Хакасия. На юге – с Таштагольским и Междуреченским районами. На севере – с Прокопьевским, Беловским, Тисульским, и Крапивинским районами.

На западе района расположена часть Салаирского кряжа, на востоке – Кузнецкий Алатау, на юге – часть Горной Шории.

На территории района расположены города Новокузнецк, Осинники, Калтан, Мыски.

Населенные пункты Новокузнецкого района:

- Атаманово
- Бенжереп
- Безруково
- Ильинка
- Костенково
- Кругленькое
- Кузедеево
- Митино
- Осинное плесо
- Сары-Чумыш
- Сосновка
- Чистогорский
- Ячменюха

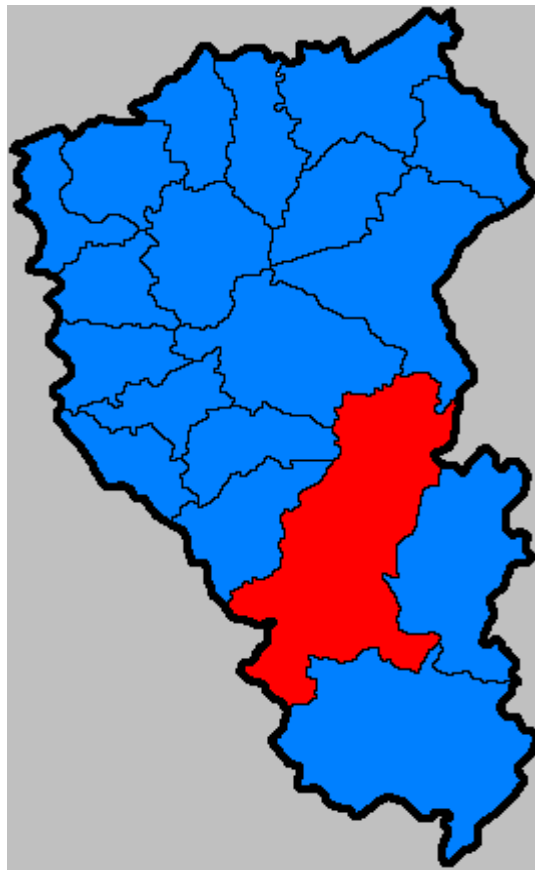


Рис. 2. Схема расположения Новокузнецкого района на карте Кемеровской области

Для осуществления административно-хозяйственных функций Новокузнецкий район подразделяется на 16 сельских территорий, объединяющих 134 населенных пункта.

- Численность населения Новокузнецкого района – 52,4 тыс., человек (1,7% от численности населения Кемеровской области).
- Новокузнецкий район среди аграрных районов Кузбасса является самым крупным по территории – 13,5 тыс. км²
- Плотность населения низкая и составляет порядка 3-4 человек на кв. км.

Резко континентальный климат с суровой зимой и непродолжительным летом обуславливает характеристику района как зону рискованного земледелия высокой зависимости от погодных условий.

Наряду с тем, что Новокузнецкий район является аграрным, наличие богатой минерально-сырьевой базы, основу которой составляет уголь, определяет индустриальную специализацию района.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Процесс перераспределения земель в Новокузнецком районе имеет тенденцию в сторону увеличения земель населенных пунктов за счет изменения административных границ. Земли, занимаемые промышленностью, уменьшаются за счет сдачи рекультивированных земель и возврата, неиспользуемых предприятиями земель в земли запаса.

Стоит отметить, что первичный рынок земли, в основном контролируется государством, является объектом пристального внимания ключевых игроков, внимательно следящих или непосредственно влияющих на планы градостроительного развития, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку.

По большому счету, купить землю легче всего в составе земельно-имущественного комплекса на вторичном рынке или в ходе аукциона. Также реально приобрести права

аренды земельного участка под застройку определенного профиля на аукционе, в ходе которого стартовая цена участка может подняться в 1,5 - 2 раза.

Операции с земельными участками называются наиболее сложными и емкими по времени практически всеми участниками рынка, поэтому ситуация требует тщательного анализа и комплексного юридического сопровождения до принятия решений о приобретении прав собственности или аренды тех или иных участков. В открытых предложениях имеются участки с неустановленными границами и неоформленными документами.

На территории Новокузнецкого района довольно много риэлтерских агентств и агентств недвижимости. Однако практически все агентства расположены в административном центре района – городе Новокузнецк. Стоит сказать, что много агентств г. Кемерово также присутствуют на рынке недвижимости Новокузнецкого района. Агентство коммерческой недвижимости «Дмитриев и партнеры», АН «Связист» и др.

Среди крупных агентств Новокузнецка можно выделить следующие:

- АН «Мегаполис»
- Бюро недвижимости Кузбасса
- ООО «Центр недвижимости»

Стоит заметить, что агентства недвижимости Новокузнецка скорее относятся к «социальным» агентствам недвижимости, преимущественно занятые на рынке жилой недвижимости и обслуживающие население в вопросах купли-продажи квартир, дачных земельных участков.

В соответствии с действующим законодательством, сделки с земельными участками не облагаются НДС, поэтому все приведенные ниже диапазоны стоимостей не включают НДС.

3. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земли сельскохозяйственного назначения это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения используются в основном в Новокузнецком районе под сенокос, для выращивания корма скоту, а также для выращивания зерновых культур и организации животноводческих ферм.

На открытый рынок попадают лишь земельные участки с возможностью более эффективного использования сельскохозяйственных земель. Зачастую более эффективным использованием является несельскохозяйственное использование, т.е. использование для организации туризма, строительства коттеджных поселков и др. Данные участки, как правило, являются землями бывших колхозов и совхозов с незакрепленными границами на местности. Зачастую продают невыделенные паи. Самый популярный и востребованный вид разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения – под дачное строительство.

На сегодняшний день Новокузнецкий район характеризует малое количество предложений на продажу земельных участков из-за отсутствия спроса.

Анализ проведен на основании базы данных агентств недвижимости «Дмитриев & партнеры», Росзем.ру, Зем.ру, с учетом имеющихся актуальных объявлений о продаже, размещенных в средствах массовой информации, а также с использованием имеющиеся в открытом доступе аналитических статей и интервью специалистов о рынке недвижимости Новокузнецкого района Кемеровской области. Источники информации предоставлены ниже.

Экспертами Swiss Appraisal были произведены поиск и анализ предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения. В связи с отсутствием достаточного количества статистической информации по Новокузнецкому району поиск был осуществлен в целом по Кемеровской области. Была сформирована таблица, представленная ниже. В выборку не включены земельные участки без указания основных характеристик, площади и цены, местоположения, категории и разрешенного использования.

Таблица 1. Выборка предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения в Новокузнецком и граничных районах.

№ п/п	Площадь, га	Адрес	Цена предложения, тыс. руб.	Категория	Источник информации	Примечание	Стоимость тыс. руб. за 1 га
1	4,9	г.Новокузнецк,с.Березово	3 000	земли с/х назначения	http://delokem.ru/search/commerce.html?From=15&sort=DistrictId%20asc,%20Adress%20asc	код объекта 904 доп. Инф. По телефону 8-960-923-0004	612,245
2	6,2	г.Новокузнецк, с.Сосновка	2 500	земли с/х назначения	http://delokem.ru/search/commerce.html?From=15&sort=DistrictId%20asc,%20Adress%20asc	код объекта903	403,226
3	7,0	г.Новокузнецк, с.Сосновка	5 500	земли с/х назначения	http://delokem.ru/search/commerce.html?From=15&sort=DistrictId%20asc,%20Adress%20asc	код объекта 902 доп. Инф. По телефону 8-960-923-0004	785,714
4	7,5	Новокузнецкий р-н, Сары-Чумыш	4 000	земли с/х назначения	http://www.zem.ru/lot/21813/		533,333
5	9,0	Междуреченский р-н, п. Чульжан	2 500	земли с/х назначения	http://novokuznetsk.barahla.net/realty/216/3753403.html		277,778
6	10,3	Новокузнецкий р-н, Бедарево	6 000	земли с/х назначения	http://www.zem.ru/lot/10294/		582,524
7	12,0	Новокузнецкий р-н, Куртуково	6 250	земли с/х назначения	http://www.roszem.ru/land/91436.html?result=27c644f9a89233e95bf81e19879d45d9		520,833
8	17,2	Новокузнецкий р-н, село Костенково	3 000	земли с/х назначения	Региональный центр недвижимости 8 905 078 36 17 (Ирина Юрьевна)	пай (не выделен в натуре)	175,872
9	20,0	г.Кемерово,,Кировский р-н	2 850	земли с/х назначения	http://agent42.ru/index.php?option=com_adsmanager&page=show_ad&adid=991&catid=20&Itemid=546		142,500
10	22,2	Кемеровская область	3 332,87	земли с/х назначения	http://www.zem.ru/lot/10400/	Кадастровый номер 42:04:0211001:347	149,994
11	24,0	Новокузнецкий р-н, с. Кузедеево	10 000	земли с/х назначения	http://novokuznetsk.freeadsin.ru/ru-i-offer-i-id-i-278274-i-zemlja-v-novokuznetskom-rajone.html	8 905 901 85 89 (Сергей)	416,667
12	31,0	Кемеровская область	10 000	земли с/х назначения	http://www.roszem.ru/land/99280.html?result=485a01a3910acd0467ac5a2c018b56e0		322,581
13	35,9	Кемеровская область Беловский р-н	7 000	земли с/х назначения	http://www.roszem.ru/land/94275.html?result=485a01a3910acd0467ac5a2c018b56e0		194,823
14	55,0	Кемеровская область	8 250	земли с/х назначения	http://www.roszem.ru/land/92402.html?result=485a01a3910acd0467ac5a2c018b56e0		150,000
15	274,4	Новокузнецкий р-н, п. Бунгур	29 580	земли с/х назначения	http://www.kott-nvk.siteedit.ru	кадастровый номер 42:09:0312002:66	149,994

Источник: указан в каждой строке

Анализируя таблицу выше, можно сделать вывод, что количество предложений на рынке довольно ограничено.

Уменьшение предложения на рынке связано с «закрытостью рынка», кризисными явлениями экономики в целом. Новые предложения поступают в малом количестве, а уже имеющиеся обновляются датой предложения, с редким обновлением цены.

Разброс цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в пересчете на 1 га очень высок и составляет 150-750 тыс. руб.

Далее рассмотрим ценообразующие факторы, влияющие на такой разброс по стоимости 1 га земельного участка.

Фактор «площадь земельного участка» в данном случае не выражен и не является основополагающим. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с «сумбурностью» рынка. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность каждого объекта индивидуально. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности и населенных пунктов под ИЖС. Таким образом, имеющиеся цены предложений являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон рыночного индикатива.

Также на стоимость земельного участка влияет доступность коммуникаций, развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

На рынке представлены земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в экологически благоприятных и рекреационных местах. Наилучшим использованием данных участков является их использование для строительства санатория, охотничьего хозяйства и др. Данные участки также относятся к привлекательным участкам и выставляются на рынок по заранее высокой цене.

В целом рынок земель сельскохозяйственного назначения в Новокузнецком районе не развит. Указанные земли не обладают коммерческим потенциалом. На рынке нет «игроков» и появление любого заинтересованного покупателя влечет искажение стоимости вследствие «нецивилизованных» действий продавцов. Обозначенные

имеющиеся цены и предложения на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения говорят лишь о присутствии риэлтеров на рынке. Выставленная цена за земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью от 1 га чаще всего является договорной, так как в отсутствие сделок купли-продажи аналогичных участков продавцу тяжело назначать конкретную цену за свой участок. Данный факт подтверждается проведенным выборочным прозвоном объявлений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения (тел. указаны в таблице 1).

Эксперты Swiss Appraisal имели опыт оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в Кемеровской области и в частности в Новокузнецком районе. Ниже дадим справочную таблицу о рыночной стоимости оцененных земельных участках.

Таблица 2 Рыночная стоимость земельных участков

№ п/п	Местоположение земельного участка	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, га	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость 1 га, тыс.руб.	Дата оценки
1	Кемеровская область, Новокузнецкий район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	42:09:0330001:328	0,22	444	2 025,547	01.01.2010
2	Кемеровская область, Новокузнецкий район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	42:09:0330001:331	0,51	770	1 519,037	01.01.2010
3	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения садоводства	42:10:0205009:18	1,02	269	263,725	01.01.2010
4	Кемеровская область, Новокузнецкий район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	42:09:0330001:329	1,81	1 775	982,345	01.01.2010
5	Кемеровская область, Новокузнецкий район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	42:09:0330001:330	4,05	3 018	744,303	01.01.2010
6	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205008:1324	5,20	3 554	683,527	01.01.2010
7	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205008:1491	5,20	3 554	683,488	01.01.2010
8	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205008:1489	5,20	3 554	683,475	01.01.2010
9	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205008:1541	5,20	3 554	683,462	01.01.2010
10	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205008:1310	5,21	3 554	681,757	01.01.2010
11	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	42:10:0205009:820	5,30	3 554	670,591	01.01.2010
12	Кемеровская обл., Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельскохозяйственного производства	42:10:0205009:718	5,30	3 554	670,566	01.01.2010
13	Кемеровская область, Прокопьевский район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	42:10:0205009:810	6,91	4 284	619,971	01.01.2010

Источник: данные архива Swiss Appraisal

4. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К земельным участкам промышленного назначения можно отнести 2 вида земельных участков:

- земельные участки категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Данные участки расположены за чертой населенных пунктов.
- земельные участки категории земли населенных пунктов с разрешенным промышленным использованием либо под промышленную застройку. Данные участки расположены в черте населенных пунктов.

Таким образом, рынок земельных участков промышленного назначения следует сразу разделить на 2 сегмента:

- земельные участки в черте крупного промышленного центра – г. Новокузнецк
- земельные участки, расположенные в Новокузнецком районе за чертой населенных пунктов

Земельные участки под промышленную застройку, выставленные на открытый рынок недвижимости Новокузнецкого района и в целом Кемеровской области, в основном, расположены в городах. Незастроенные земельные массивы категории земель промышленности на рынке купли-продажи земельных участков в Новокузнецком районе отсутствуют. Существующие земельные участки категории земли промышленности являются источником добычи полезных ископаемых. Данные участки не попадают на открытый рынок, а контролируются «заинтересованными» лицами, поэтому говорить о рыночной стоимости таких участков не представляется возможным. На стоимость данных земельных участков, в первую очередь, будет влиять наличие и объем полезных ископаемых.

Таблица 3. Выборка предложений на продажу земельных участков под промышленную застройку в Новокузнецком и граничных районах.

№ п/п	Площадь, га	Адрес	Цена предложения, тыс. руб.	Назначение/категория	Источник информации	Примечание	Стоимость тыс.руб. за 1 га
1	0,8	Кемеровская область	682,93	земли промышленности	http://www.zem.ru/lot/21010/		853,663
2	3,6	с. Атаманово	15 000	земли населенных пунктов	http://novokuznetsk.freeadsin.ru/ru-i-offer-i-id-i-302164-i-prodam-zemelinyj-uchastok-v-satamanovo-ploshchadi-35913-m2.html	ИЖС, 8-904-574-09-97 (Елена)	4 176,761
3	3,7	Кемеровская область, Кедровка	14 100	земли промышленности	http://www.zem.ru/lot/22196/		3 852,459
4	7,0	Кемеровская область Беловский р-н	14 000	земли промышленности	http://agent42.ru/index.php?option=com_adsmanager&page=show_ad&adid=930&catid=20&Itemid=546		2 000,000
5	15,6	Новокузнецкий р-н, Таргайский дом отдыха	11 000	земли населенных пунктов	http://www.zem.ru/lot/2986/	ИЖС	705,128
6	100,0	Кемеровский р-н	14 000	земли населенных пунктов	http://agent42.ru/index.php?option=com_adsmanager&page=show_ad&adid=1086&catid=20&Itemid=546		140,000

Источник: указан в каждой строке

Экспертами Swiss Appraisal была произведена выборка предложений о продаже земельных участков промышленного назначения и участков с возможностью использования в промышленности.

Проанализировав выше представленную таблицу видно, что средняя стоимость 1 га земельных участков под промышленную застройку в Кемеровской области варьируется в очень широком диапазоне 200 – 4 200 тыс. руб. за 1 га. Данный диапазон цен, по мнению Экспертов Swiss Appraisal, можно отнести, в частности, к локальному рынку земельных участков Новокузнецкого района.

Кроме того, Эксперты Swiss Appraisal имели доступ к аналитическим материалам с указанием средних цен на земельные участки под промышленную застройку в Новокузнецке, которые, согласно рис. 3, составили 23 980,4 тыс. руб. за 1 га. Новокузнецк относится к городу со средней инвестиционной привлекательностью в Кемеровской области. Цены на земельные участки сопоставимы с ценами в городах Киселевск, Мариинск, Междуреченск.

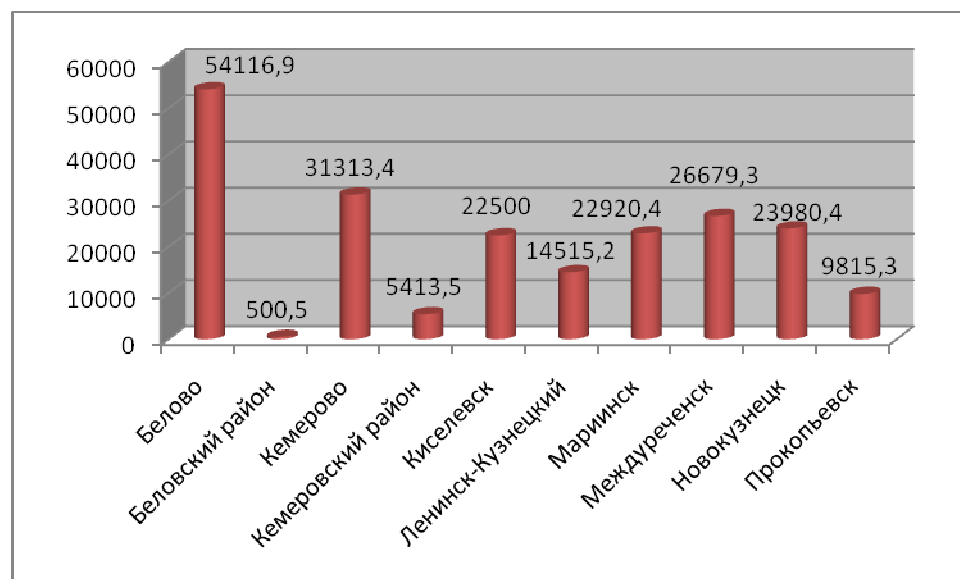


Рис.3. Распределение средневзвешенных цен предложения земельных участков по городам Кемеровской области, под коммерческую застройку, тыс. руб. за 1 га

Источник: sibestate.ru

Стоимость 1 га земельного участка под промышленную застройку в Новокузнецке, согласно выше представленному рис. 3, ниже стоимости 1 га в Кемерово в среднем на 30%. (31 313,4 тыс. руб. / 23 980,4 тыс. руб.)

Применительно к землям промышленности и земельным участкам под промышленную застройку Экспертами Swiss Appraisal была построена зависимость стоимости 1 га от площади (на основании данных аналитических статей).

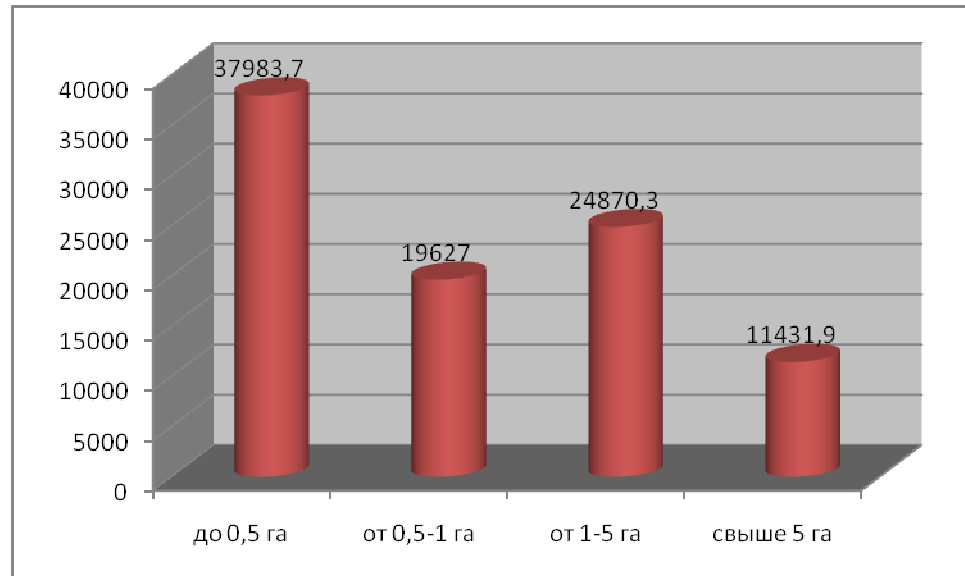


Рис.4. Распределение средневзвешенных цен предложения земельных участков под коммерческую застройку, тыс. руб. за 1 га.

Источник: sibestate.ru

По мнению Экспертов Swiss Appraisal, целесообразно также выделить помимо имеющихся (до 0,5 га; 0,5-1 га; 1-5 га; выше 5 га) еще 2 сегмента в зависимости от площади:

1. Земельные участки площадью 20-50 га
2. Земельные участки площадью 50-100 га

Также необходимо соответственно ограничить диапазон «свыше 5 га» двадцатью га.

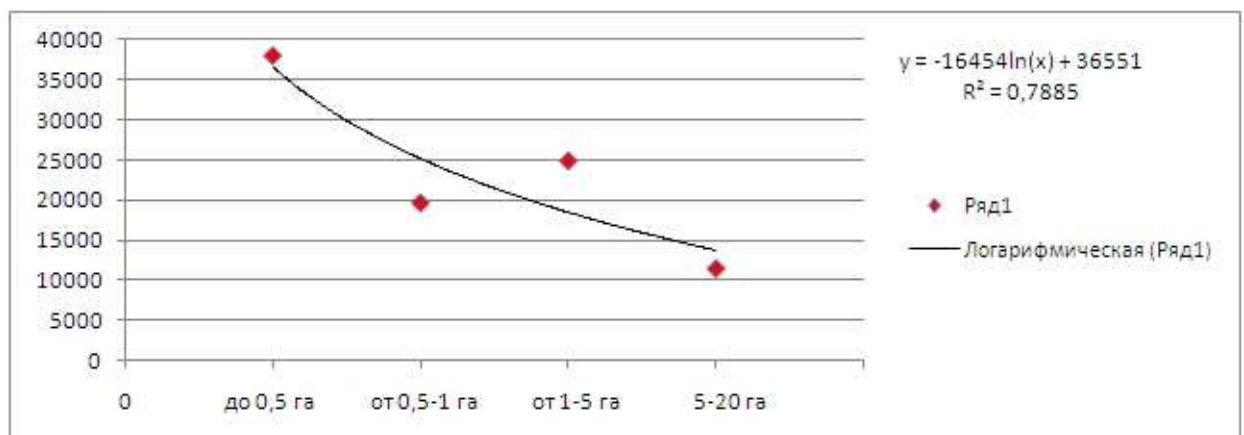


Рис. 5. Логарифмическая зависимость стоимости земельного участка в зависимости от его площади в тыс. руб. за 1 га

Источник: расчеты Эксперта Swiss Appraisal

Таблица 4. Зависимость стоимости 1 га земельного участка от площади

№ п/п	1	2	3	4	5	6
Диапазон площади	до 0,5 га	0,5-1 га	от 1-5 га	5-20 га	20-50 га	50-100 га
Средняя стоимость 1 га в тыс. руб.	37 983,7	19 627	24 870,3	11 431,9	10 069,31	7 069,39

Источник: расчеты Эксперта Swiss Appraisal

Средняя стоимость 1 га земельного участка для 5 и 6 диапазонов (20-50 га и 50-100 га соответственно) рассчитана на основании выявленной зависимости, описываемой уравнением см. рис. 5. Результаты расчетов представлены в таблице 4 и рисунке 6.

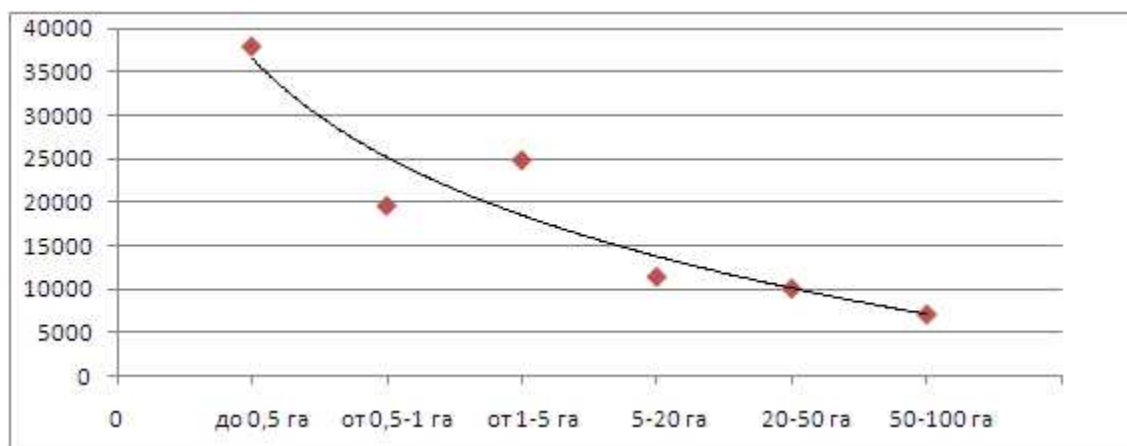


Рис. 6. Логарифмическая зависимость стоимости земельного участка в зависимости от его площади в тыс. руб. за 1 га

Источник: расчеты Эксперта Swiss Appraisal

Таким образом, были получены результаты среднего рыночного индикатива стоимости земельных участков под промышленную застройку.

1. Согласно анализу имеющихся предложений на продажу диапазон стоимости составил 200 – 4 200 тыс. руб. за га.
2. Согласно имеющимся аналитическим материалам (<http://www.sibestate.ru/analytics/2009/091006.html>) и расчетам (см. таблицу 4) - 7 000 – 37 000 тыс. руб. за га (для земельных участков в крупных промышленных городах и районном центре).

Сопоставив эти данные, по мнению Экспертов Swiss Appraisal, средний рыночный индикатив стоимости 1 га земельного участка под промышленную застройку в целом по Новокузнецкому району составит 1 000 – 5 000 тыс. руб.

Минимальная стоимость обозначенного диапазона относится к земельным участкам, находящимся на удалении от крупных промышленных центров. Максимальная стоимость – к земельным участкам, расположенных в небольшом удалении от промышленно развитого г. Новокузнецк.

Поскольку рынок открытой продажи земельных участков под застройку объектами коммерческой недвижимости в Новокузнецком районе все еще находится в сложной ситуации, многие потенциальные инвесторы рассматривают в качестве способа вхождения на рынок прямую покупку земельно-имущественных комплексов (объектов недвижимости с выкупленными прилегающими земельными участками) и действующих предприятий, выставляемых к продаже как комплекс недвижимости. Часто, вслед за покупкой следует снос действующего объекта недвижимости, полная реконструкция или перепрофилирование объекта.

Эксперты Swiss Appraisal имели опыт оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в Кемеровской области. Ниже дана справочная таблица с информацией о рыночной стоимости оцененных земельных участках промышленного назначения.

Таблица 5 Рыночная стоимость земельных участков промышленного назначения и использования

№ п/п	Местоположение земельного участка	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, га	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость 1 га, тыс.руб.	Дата оценки
1	Кемеровская обл., г.Белово, ул. Промышленная, 3	Земли населенных пунктов	под химлабораторию	42:21:03 05 006:0054	0,03	498,842	19 874,200	01.01.2009
2	Кемеровская обл., г.Белово, ул.5 Телеут	Земли населенных пунктов	под артезианскую скважину №5	42:21:03 01 003:0054	0,03	278,457	8 118,280	01.01.2009
3	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	под технологическую дорогу	42:21:0306001:5	0,14	217,750	1 528,068	01.01.2009
4	Кемеровская обл., г.Белово, ул.6 Телеут	Земли населенных пунктов	под артезианскую скважину №3	42:21:02 03 010:0001	0,17	1 141,548	6 839,712	01.01.2009
5	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	Для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (по дог. Хозяйственно-питьевой водовод)	42:21:00 00 000:0058	0,29	1 721,914	5 915,199	01.01.2009
6	Кемеровская обл., Беловский р-н, колхоз "им.Ильича"	Земли промышленности	Для строительства водонаправляющей дамбы	42:01:01 08 003:0012	0,30	1 910,255	6 367,516	01.01.2009
7	Кемеровская обл., г.Белово, ул.6 Телеут	Земли населенных пунктов	под водозабор	42:21:03 01 001:0034	0,46	640,903	1 406,723	01.01.2009
8	Кемеровская обл., г.Белово, пгт.Новый городок, ул. Тухачевского, д. 9а	Земли населенных пунктов	детский сад	42:21:04 01 018:0002	0,47	6 754,673	14 482,265	01.01.2009
9	Кемеровская обл., Беловский р-н, колхоз "Правда"	Земли промышленности	Для строительства трубопровода для сброса воды из гидроотвала и канавы для отвода родников	42:01:01 21 002:0010	0,64	3 757,402	5 870,941	01.01.2009
10	Кемеровская обл., г.Белово, ул.1 Телеут	Земли населенных пунктов	под фильтрессовый цех	42:21:03 05 002:0002	0,69	9 630,971	13 871,484	01.01.2009
11	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	под технологическую дорогу	42:21:0306001:6	0,73	883,757	1 207,483	01.01.2009
12	Кемеровская обл., Беловский р-н, колхоз "им.Ильича"	Земли промышленности	Для строительства удлинения нагорной канавы	42:01:00 00 000:0150	0,75	4 327,680	5 770,241	01.01.2009
13	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	под артезианскую скважину №4	42:21:03 01 002:0013	0,76	4 407,982	5 804,559	01.01.2009
14	Кемеровская обл., Беловский р-н, колхоз "Правда"	Земли промышленности	Для строительства фильтрующей дабмы	42:01:01 21 002:0009	0,90	5 082,674	5 647,416	01.01.2009
15	Кемеровская обл., Беловский р-н, колхоз "Правда"	Земли промышленности	Канавы для сброса родников	42:01:00 00 000:0155	0,92	1 160,525	1 261,441	01.01.2009

№ п/п	Местоположение земельного участка	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, га	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость 1 га, тыс.руб.	Дата оценки
16	Кемеровская обл., г.Белово, ул.1 Телеут	Земли населенных пунктов	под склад реагентов	42:21:03 05 002:0024	1,01	5 694,830	5 626,746	01.01.2009
17	Кемеровская обл., г.Белово, ул. 1 Телеут, 27	Земли промышленности	под технологическую автодорогу	42:01:01 08 003:0051	1,11	1 375,328	1 234,696	01.01.2009
18	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	Под технологическую дорогу (от фабрики до породного отвала)	42:21:00 00 000:0057	2,86	2 633,904	921,880	01.01.2009
19	Кемеровская обл. Беловский р-н, в границах КФХ «Правда»	Земли промышленности	промышленность	42:01:01 13 003:0058	3,61	17 224,000	4 775,424	01.01.2010
20	Кемеровская обл. Беловский р-н, в границах КФХ «Правда»	Земли промышленности	под горные работы	42:01:01 13 002:0035	6,18	24 536,000	3 970,227	01.01.2010
21	Кемеровская обл., Гурьевский район, участок полосы отвода ЗСЖД 15км-27км	Земли промышленности	промышленность	42:02:0110017:0183	8,00	53 294,000	6 661,996	01.01.2010
22	Кемеровская обл., г.Белово, ул. Промышленная, 3	Земли населенных пунктов	под промплощадку	42:21:03 05 006:0046	8,31	189 965,956	22 864,600	01.01.2009
23	Кемеровская обл. Беловский р-н, в границах КФХ «Правда»	Земли промышленности	под горные работы	42:01:01 13 002:0034	9,77	33 149,000	3 392,938	01.01.2010
24	Кемеровская обл. Беловский р-н, в границах колхоза «Кузбасс»	Земли промышленности	для ведения горных работ	42:01:0113002:36	13,00	39 986,000	3 076,604	01.01.2010
25	Кемеровская обл., г.Белово, ул.1 Телеут	Земли населенных пунктов	производственная база	42:21:03 05 002:0028	13,28	288 643,222	21 731,802	01.01.2009
26	Кемеровская обл. Беловский р-н, в границах колхоза «Кузбасс»	Земли промышленности	для горных работ, размещения автоотвала вскрышных пород, промплощадки и склада ПГС	42:01:0113002:71	25,50	71 651,000	2 809,347	01.01.2010
27	Кемеровская область, Прокопьевский район	Земли промышленности	под промышленный объект	42:10:0205009:813	48,48	109 271,000	2 253,819	01.01.2010
28	Кемеровская обл., Гурьевский район, в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира д.Шанда	Земли промышленности	Под строительство открытых горных работ и внешних горных отвалов	42:02:0110014:42	49,99	96 896,000	1 938,153	01.01.2010
29	Кемеровская обл., Гурьевский район, примерно в 3 км по направлению на северо-	Земли промышленности	под строительство открытых горных работ и внешних горных отвалов	42:02:0110014:46	54,99	103 158,000	1 875,805	01.01.2010

№ п/п	Местоположение земельного участка	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, га	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость 1 га, тыс.руб.	Дата оценки
	восток от ориентира д.Шанда							
30	Кемеровская обл., г.Белово	Земли населенных пунктов	Под породный отвал	42:21:03 06 001:0002	69,76	52 525,182	752,965	01.01.2009
31	Кемеровская обл., Беловский р-н	Земли промышленности	для гидроотвала и коммуникаций к нему	42:01:00 00 000:0385	95,80	710 204,452	7 413,408	01.01.2009
32	Кемеровская обл., Гурьевский район, в 5-ти км на северо-восток от д. Шанда	Земли промышленности	Участок горных работ, очистные сооружения, скважина	42:02:0000000:0070	422,70	586 112,000	1 386,591	01.01.2010

Источник: данные архива Swiss Appraisal

5. ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

- Рынок земельных участков в Новокузнецком районе Кемеровской области не достаточно развит и не сформирован.
- Структура спроса на земельные участки формируется исходя из собственных предпочтений покупателя, удобство расположения земельного участка, наличия подъездной дороги, доступности коммуникаций, наличия железнодорожной ветки и удаленности от областного центра г. Новокузнецк, где расположены основные трудовые ресурсы, необходимые для ведения производственной, либо сельскохозяйственной деятельности
- Средний уровень цены предложений на продажу земельных участков под промышленную застройку в целом по Новокузнецкому району Кемеровской области установились на уровне 1000-5000 тыс. рублей за га.
- Средний уровень цены предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Новокузнецкому району Кемеровской области составляет 200-700 тыс. рублей за га.
- Представленные диапазоны стоимости являются субъективными. Рыночную стоимость, по мнению Экспертов Swiss Appraisal, наиболее достоверно можно определять не для сегмента рынка в целом (который очень широк в данном случае), а для конкретного земельного участка, рыночная стоимость которого будет определяться исходя из возможного использования и коммерческой привлекательности объекта. Это связано с тем, что «общие» цены не сложились в связи с особенностями данного региона, малой численностью населения (50 тыс. человек), отсутствием большого числа сделок купли-продажи земельных участков.
- Рост и падение цен не происходит. Ежемесячное колебание цен происходит в небольшом диапазоне порядка 5-7%. Рост цен возможен в случае устойчивого развития экономики и роста цен на коммерческую недвижимость.
- На наш взгляд, рынок земель под промышленную застройку и земель сельскохозяйственного назначения является низко ликвидным в условиях текущей экономической ситуации.
- Статистические данные о рыночных стоимостях земельных участков сельскохозяйственного назначения и промышленности Новокузнецкого района Кемеровской области в 2008-2009 гг. отсутствуют в виду небольшой востребованности земельных участков на рынке. Если говорить о динамике цен, то, по мнению Экспертов Swiss Appraisal, цены на земельные участки в 2009 г. были выше на 10-15%, чем цены в 2010 г., а в 2008 г. выше на 20-50%, чем в 2010 г.

- Указанная (справочно) рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных участков промышленности в таблице 2 и 5 была рассчитана на основании цен предложений о продаже аналогичных земельных участков в Кемеровской области.
- Земли под промышленную застройку, в текущей ситуации в Новокузнецком районе, выгоднее покупать с имеющимися строениями.
- Сделки с земельными участками в Новокузнецком районе Кемеровской области возможны, но не в спекулятивных целях, а непосредственно для производственных нужд.

Таблица 6. Вывод о рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения и земель промышленности в Новокузнецком районе в тыс. рублей за 1 га и ее зависимость от площади земельных участков

Назначение земельных участков	Ед. изм.	до 0,5 га	0,5-1 га	от 1-5 га	5-20 га	20-50 га	50-100 га
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	тыс.руб/га	700-1000	600-1000	300-700	200-600	100-400	100-200
Земельные участки промышленности и под промышленную застройку	тыс.руб/га	3000-7000	3000-4000	2000-3500	1000-3000	1000-3000	500-2000

Источник: расчеты Эксперта Swiss Appraisal

Примечание: данные диапазоны выведены Экспертами Swiss Appraisal исходя из собственного видения цен, опыта оценки земельных участков в Кемеровской области, анализа аналитических материалов о стоимости земельных участков в Кемеровской области и анализа предложений о продаже земельных участков.

6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ:

- <http://avant-partner.ru/partner/1529.html>
- <http://avant-partner.ru/partner/1509.html>
- <http://1.kww.z8.ru/analytics/2009/091006.html>
- http://kemerovskaya.move.su/kommercheskaya_nedvijimost/
- <http://ners.ru/42/?cid=-1>
- <http://www.hejmo.ru/>
- <http://www.realtymag.ru/region/53>
- <http://www.geobases.ru>
- <http://www.hrwd.ru/doc/analiz-fevral-2009.pdf>
- <http://www.roszem.ru/>
- http://agent42.ru/index.php?option=com_content&task=view&id=103&Itemid=95
- <http://www.zem.ru>
- <http://delokem.ru/>
- <http://ru.wikipedia.org>
- <http://www.sibestate.ru/>

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен специалистами Swiss Appraisal по заданию и под руководством Генерального директора российского офиса Романа Чибисова.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.ru

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2005 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru.