



ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное бюджетное учреждение Курганской области
«Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости»
640020, Курган, ул. Тобольная, д. 54
Телефон / Факс (3522) 45-75-63



Анализ рынка земельных участков в Курганской области за 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже земельных участков г. Кургана и Курганской области за 2023 год.....</i>	<i>2 стр.</i>
<i>1.2. Анализ предложений о продаже земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»</i>	<i>3 стр.</i>
<i>1.3. Анализ предложений о продаже земельных участков 3 сегмента «Общественное использование».....</i>	<i>7 стр.</i>
<i>1.4. Анализ предложений о продаже земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство».....</i>	<i>8 стр.</i>
<i>1.5. Анализ предложений о продаже земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)»</i>	<i>8 стр.</i>
<i>1.6. Анализ предложений о продаже земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность».....</i>	<i>9 стр.</i>
<i>1.7. Анализ предложений о продаже земельных участков 7 сегмента «Транспорт».....</i>	<i>11 стр.</i>
<i>1.8. Общий вывод по анализу рынка земельных участков в г. Кургане и Курганской области за 2023 год</i>	<i>11 стр.</i>

1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже земельных участков г. Кургана и Курганской области за 2023 год

Обзор рынка земельных участков проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

- «Авито» - <https://www.avito.ru/>;
- «ЦИАН» - <https://kurgan.cian.ru/>;
- «Этажи» - <https://kurgan.etagi.com/>;
- «Мир квартир» - <https://kurgan.mirkvartir.ru/>;
- «Домклик» - <https://domclick.ru/>;
- «Яндекс.Недвижимость» - https://realty.yandex.ru/kurganskaya_oblast/;
- «Квартелия» - <https://kvartelia.ru/>;
- «Ribri.ru» - <https://www.ribri.ru/>;
- «Регион Бизнес Недвижимость» - <https://rhnpro.ru/>;
- «Российская недвижимость» - <https://rosndv.ru/>.

ГБУ проводит мониторинг рынка земельных участков с 2019 года. В анализе представлены объявления о продаже земли за полный 2023 год в количестве 213 объектов-аналогов.¹

В анализе рынка земельных участков были рассмотрены следующие группы:

1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование" (01:000) с кодами расчёта:

01:010 – Растениеводство в целом;

01:050 – Садоводство в целом, связанное с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур;

01:070 – Животноводство в целом, связанное с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

01:160 – Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений.

3. СЕГМЕНТ "Общественное использование" (03:000) с кодами расчёта:

03:080 – Общественное управление в целом;

05:010 – Спорт в целом. Объекты, используемые в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

4. СЕГМЕНТ "Предпринимательство" (04:000) с кодами расчёта:

04:040 – Магазины. Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м;

04:096 – Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.

5. СЕГМЕНТ "Отдых (рекреация)" (05:000) с кодами расчёта:

¹ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/L_btmEEbe83VNg

02:040 – Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования;

04:097 – Объекты придорожного сервиса. Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса.

6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность" (06:000) с кодами расчёта:

01:180 – Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом;

04:095 – Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);

04:099 – Объекты придорожного сервиса. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса;

06:090 – Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

7. СЕГМЕНТ "Транспорт" (07:000).

1.2. Анализ предложений о продаже земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

1 сегмент «Сельскохозяйственное использование» был разделен на два подсегмента: «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ» (в количестве 46 объектов-аналогов²) и «Ведение садоводства» (в количестве 125 объектов-аналогов³). Далее представлен подробный анализ по этим подсегментам.

Подсегмент «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ»

В данном подсегменте за полный 2023 год было собрано 46 объектов-аналогов.⁴

Общее количество предложений в подсегменте "Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ" за 2023 год



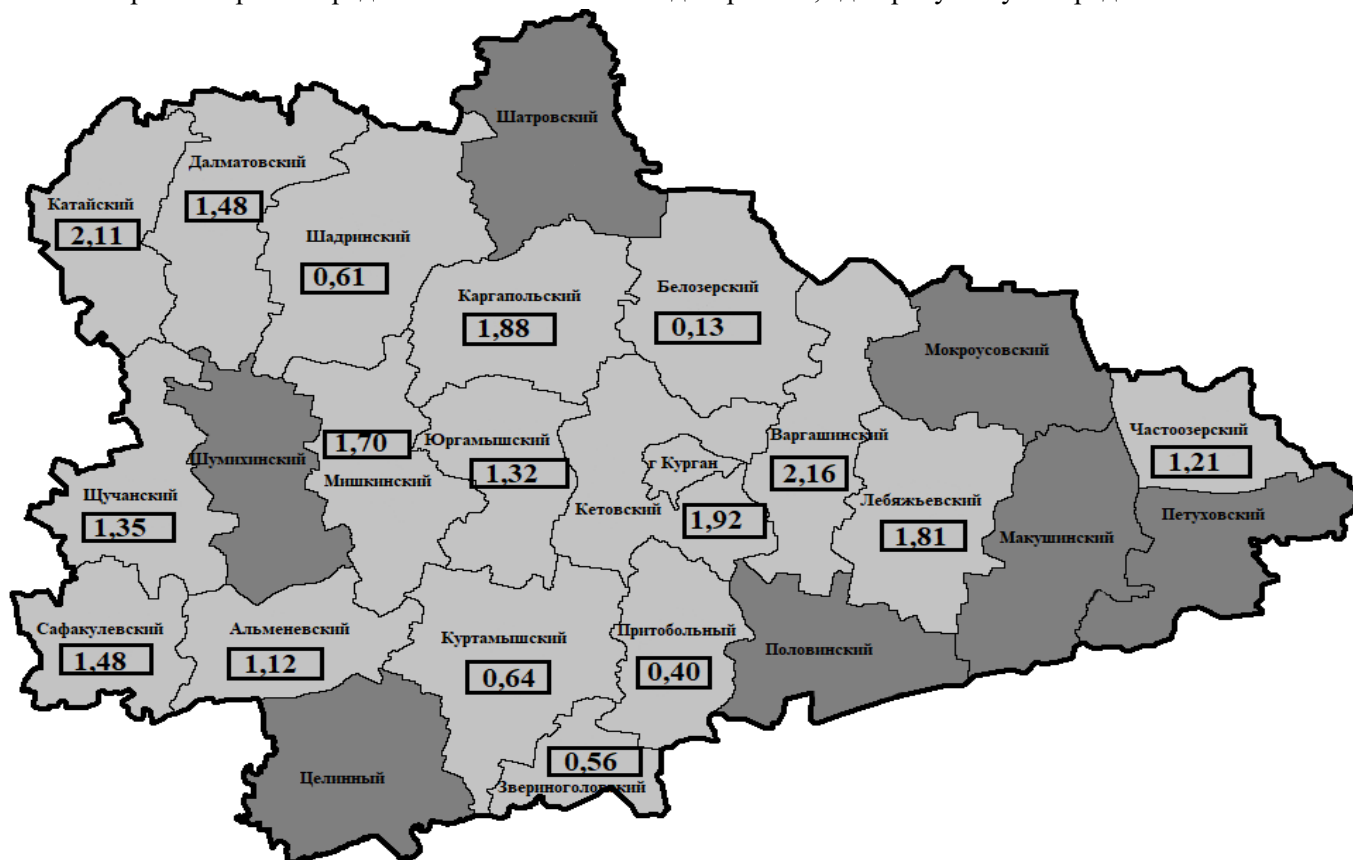
Рисунок 1- Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

² Скриншоты и информацию об объектах-аналогах можно скачать по ссылке <https://disk.yandex.ru/d/QVCis6iw1IqInA>

³ Скриншоты и информацию об объектах-аналогах можно скачать по ссылке https://disk.yandex.ru/d/hd12bAg7_TcToQ

⁴ Скриншоты и информацию об объектах-аналогах можно скачать по ссылке <https://disk.yandex.ru/d/QVCis6iw1IqInA>

Далее для объектов-аналогов подсегмента «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ» была построена карта со средними значениями в каждом районе, где присутствуют предложения.



Расположение земельных участков 1 сегмента "Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ" в Курганской области

1,56 - средние значения удельного показателя цен (руб./кв. м.) по районам Курганской области

- объекты-аналоги в данных районах отсутствуют

Рисунок 2 – Карта средних значений цен предложений по районам области

Структура распределения земельных участков с ВРИ "Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ" по площади

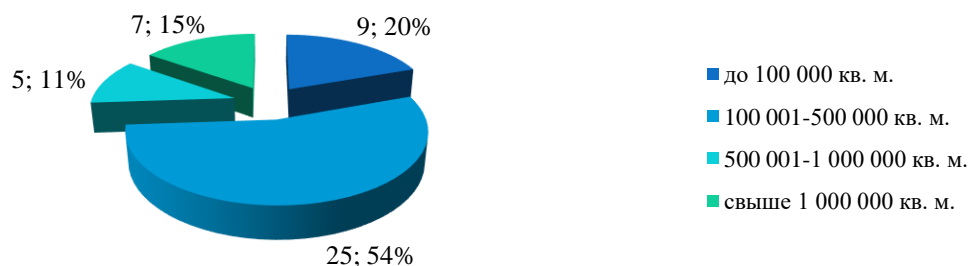


Рисунок 3 – Распределение объектов-аналогов по площади

Больше всего предложений представлено в диапазоне «от 100 001 до 500 000 кв. м.» - 54%. Меньше всего представлено предложений в диапазоне «от 500 001 до 1 000 000 кв. м.» – 11%.

Далее представлена обобщенная информация о ценах во всех районах области, в которых представлены объекты-аналоги, и для которых были рассчитаны средние значения цен предложений и их диапазоны.

Таблица № 1 – Данные по подсегменту «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ» за 2023 год.

Район	Количество аналогов	Мин значение УПСР, руб./кв. м.	Макс значение УПСР, руб./кв. м.	Среднее значение УПСР, руб./кв. м.
Альменевский	1	1,12	1,12	1,12
Белозерский	1	0,13	0,13	0,13
Варгашинский	2	2,00	2,31	2,16
Далматовский	4	0,85	3,00	1,48
Звериноголовский	1	0,56	0,56	0,56
Каргапольский	2	1,81	1,95	1,88
Катайский	5	1,74	2,47	2,11
Кетовский	10	0,45	3,00	1,92
Куртамышский	2	0,43	0,85	0,64
Лебяжьевский	3	0,43	2,51	1,81
Мишкинский	2	0,40	3,00	1,70
Притобольный	1	0,40	0,40	0,40
Сафакулевский	5	0,78	2,09	1,48
Частоозерский	2	0,27	2,14	1,21
Шадринский	1	0,61	0,61	0,61
Щучанский	3	0,18	2,14	1,35
Юргамышский	1	1,32	1,32	1,32
Общий итог		0,13	3,00	1,56

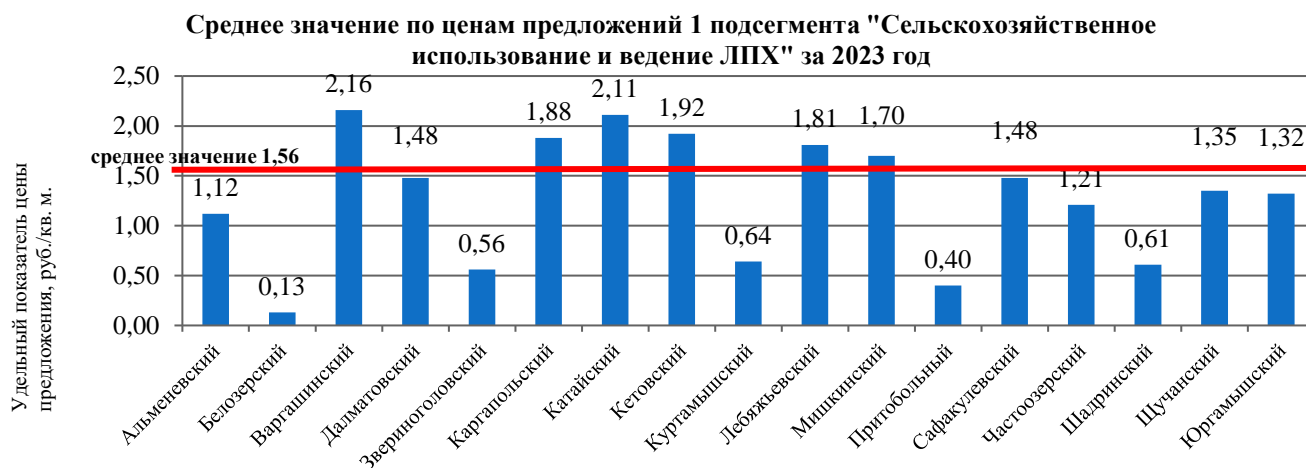


Рисунок 4 - Средние значения цен предложений за 2023 год

Среднее значение по объектам за полный 2023 года составляет 1,56 руб. Диапазон объектов представлен от 0,13 руб./кв. м. (объект находится в Белозерском МО, с. Нижнетобольное, площадь объекта 78 000 кв. м.) до 3,00 руб./кв. м. (объект находится в Кетовском МО, д. Шкодинское, площадь участка 175 000 кв. м.).

Вывод по анализу рынка подсегмента «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ»:

По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок недвижимости по продаже земель сельскохозяйственного назначения не развит, т. к. встречается мало предложений о продаже земель данного сегмента. Учреждением определён диапазон ($\pm 20\%$) цен на 2023 год (см. таблицу №1) от 1,25 до 1,87 руб. /кв. м. и носит рекомендательный характер.

Подсегмент «Ведение садоводства 01:050»

В данном подсегменте за полный 2023 год было собрано 125 объектов-аналогов.⁵

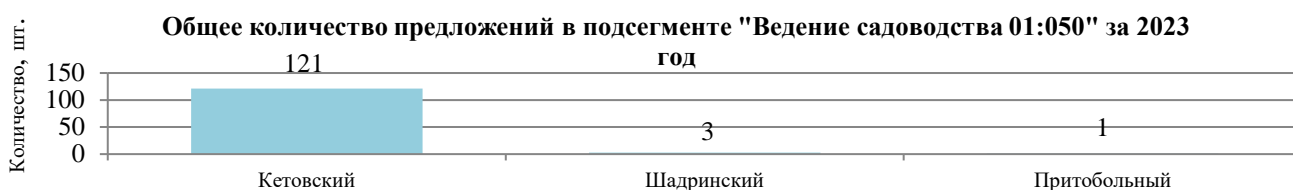


Рисунок 5- Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

Структура распределения земельных участков с ВРИ "Ведение садоводства 01:050" по площади

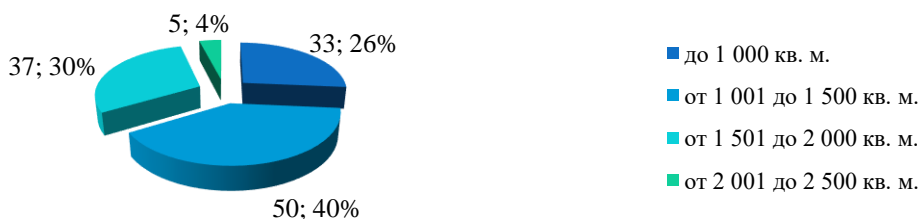


Рисунок 6 – Распределение объектов-аналогов по площади

Больше всего предложений представлено в диапазоне «от 1 001 до 1 500 кв. м.» - 40%. Меньше всего представлено предложений в диапазоне «от 2 001 до 2 500 кв. м.» – 4%.

Далее представлена обобщенная информация о ценах во всех районах области, в которых представлены объекты-аналоги, и для которых были рассчитаны средние значения цен предложений и их диапазоны.

Таблица № 2 – Данные по подсегменту «Ведение садоводства 01:050» за 2023 год.

Район	Количество аналогов	Мин значение УПРС, руб./кв. м.	Макс значение УПРС, руб./кв. м.	Среднее значение УПРС, руб./кв. м.
Кетовский	121	22,00	833,00	142,00
Притобольный	1	82,00	82,00	82,00
Шадринский	3	7,00	324,00	204,00
Общий итог		7,00	833,00	143,00

⁵ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/hd12bAg7_TcToQ



Рисунок 7 - Средние значения цен предложений за 2023 год

Среднее значение по объектам за полный 2023 года составляет 143,00 руб. Диапазон объектов представлен от 7,00 руб./кв. м. (объект находится в Шадринском МО, с. Агапино, площадь объекта 1 406 кв. м.) до 833,00 руб./кв. м. (объект находится в с. Кетово, ДНТ «Хуторок», площадь участка 1 200 кв. м.).

Вывод по анализу рынка подсегмента «Ведение садоводства 01:050»: По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что практически все предложения о продаже земель с кодом использования 01:050 находятся в Кетовском МО. Учреждением определен диапазон ($\pm 20\%$) цен на 2023 год (см. таблицу №2) от 114,4 до 171,6 руб. /кв. м. и носит рекомендательный характер.

1.3. Анализ предложений о продаже земельных участков 3 сегмента «Общественное использование»

В данном сегменте за полный 2023 год было собрано 3 объекта-аналога.⁶

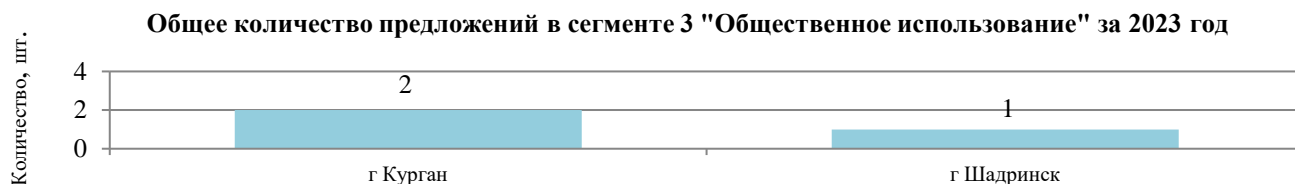


Рисунок 8 - Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

Таблица № 3 – Данные по 3 сегменту «Общественное использование» за 2023 год.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Код использования
г Курган, ул. Некрасова, з/у 53	850 000	222	3 828,83	03:080
г Курган, мкр. 2-й, д. 22в	5 500 000	1 381	3 982,62	05:010
г Шадринск, ул. Михайловская, д. 182	3 000 000	5 137	583,99	03:000

Среднее значение по объектам за полный 2023 года составляет 2 799 руб.

Вывод по анализу рынка 3 сегмента «Общественное использование»: По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок земель под общественную застройку в г. Кургане и Курганской области полностью не развит, на это указывают единичные предложения в областных центрах нашей области (г. Курган и г. Шадринск).

⁶ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/OgQxwApL_6JiHg

1.4. Анализ предложений о продаже земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

В данном сегменте за полный 2023 год было собрано 4 объекта-аналога.⁷

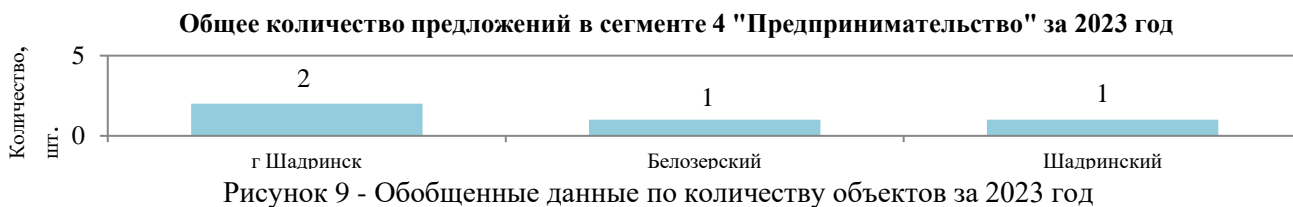


Таблица № 4 – Данные по 4 сегменту «Предпринимательство» за 2023 год.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Код использования
г Шадринск, ул Февральская, д. 99	1 500 000	310	4 838,71	04:040
г Шадринск, ул Свердлова, д. 135	290 000	636	455,98	04:000
Белозерский р., с Речкино	2 600 000	7 000	371,43	04:096
Шадринский р., с Погорелка, ул Лесная, д. 13	949 000	2 334	406,60	04:040

Среднее значение по объектам за полный 2023 года составляет 1 518 руб.

Вывод по анализу рынка 4 сегмента «Предпринимательство»: По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок земель под коммерцию в г. Кургане и Курганской области полностью не развит, на это указывают единичные предложения в представленных районах.

1.5. Анализ предложений о продаже земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)»

В данном сегменте за полный 2023 год было собрано 6 объектов-аналогов.⁸

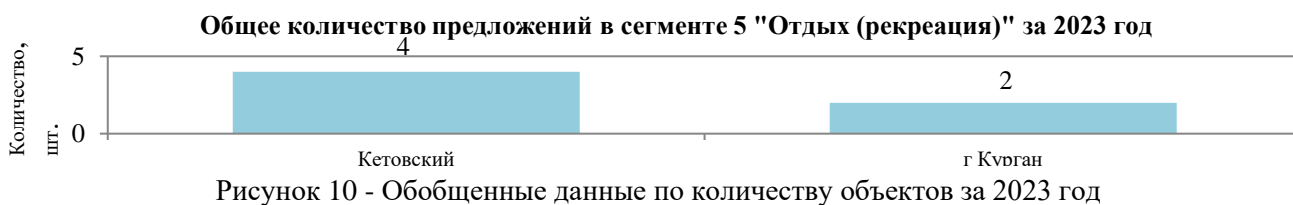


Таблица № 5 – Данные по 5 сегменту «Отдых (рекреация)» за 2023 год.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Код использования
г Курган, мкр. Зайково	3 950 000	1 600	2468,75	02:040
г Курган, мкр. Зайково	2 000 000	51 000	39,22	05:000
Кетовский рн., с Введенское	8 000 000	119 881	66,73	04:097
Кетовский рн., с Введенское	2 000 000	10 000	200,00	04:097
Кетовский рн.	4 000 000	8 000	500,00	05:000
Кетовский рн., с Колташево, ул Березовая, д. 27	500 000	2 105	237,53	05:000

Среднее значение по объектам за полный 2023 года составляет 585 руб.

⁷ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/nFyYQIYZEXEp_w

⁸ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/8g5CEvWpqpL-Nw>

Вывод по анализу рынка 5 сегмента «Отдых (рекреация)»: По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок земель под рекреационное назначение в г. Кургане и Курганской области полностью не развит, на это указывают единичные предложения в представленных районах.

1.6. Анализ предложений о продаже земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

В данном сегменте за полный 2023 год было собрано 28 объектов-аналогов.⁹ Далее представлен подробный анализ по этому сегменту.

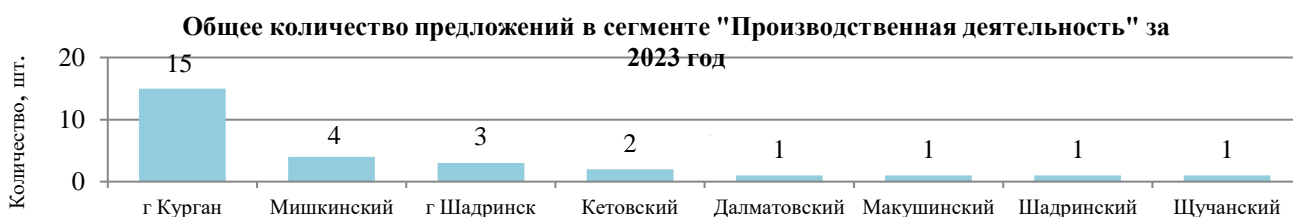
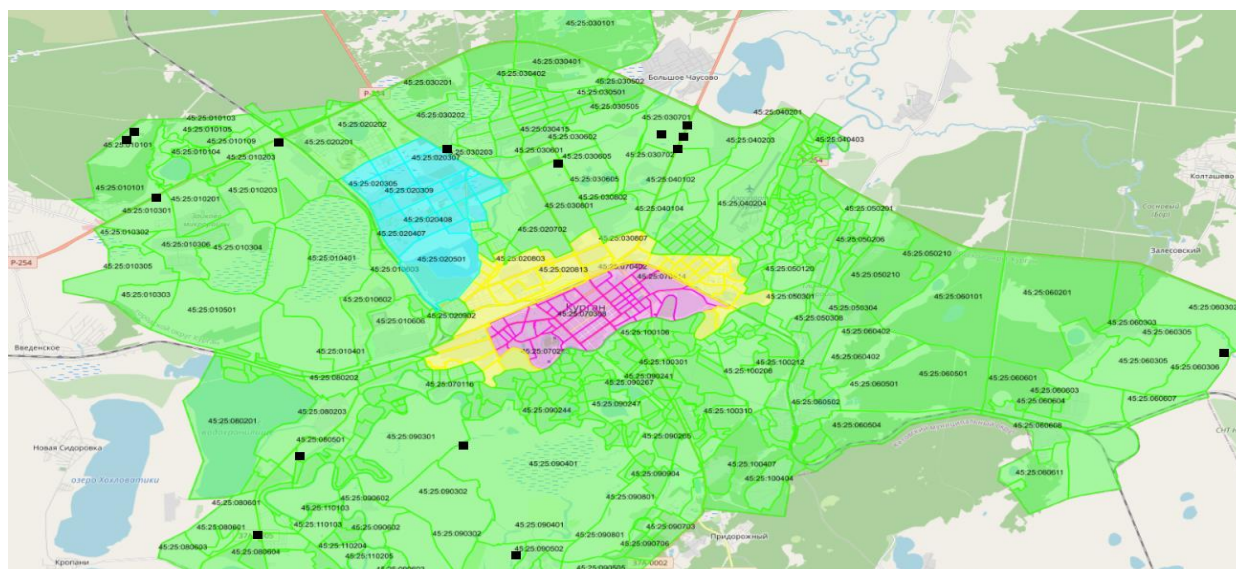


Рисунок 11 - Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

Далее для объектов-аналогов сегмента «Производственная деятельность» были построены карты со средними значениями в г. Кургане и в районах Курганской области, где присутствуют предложения.



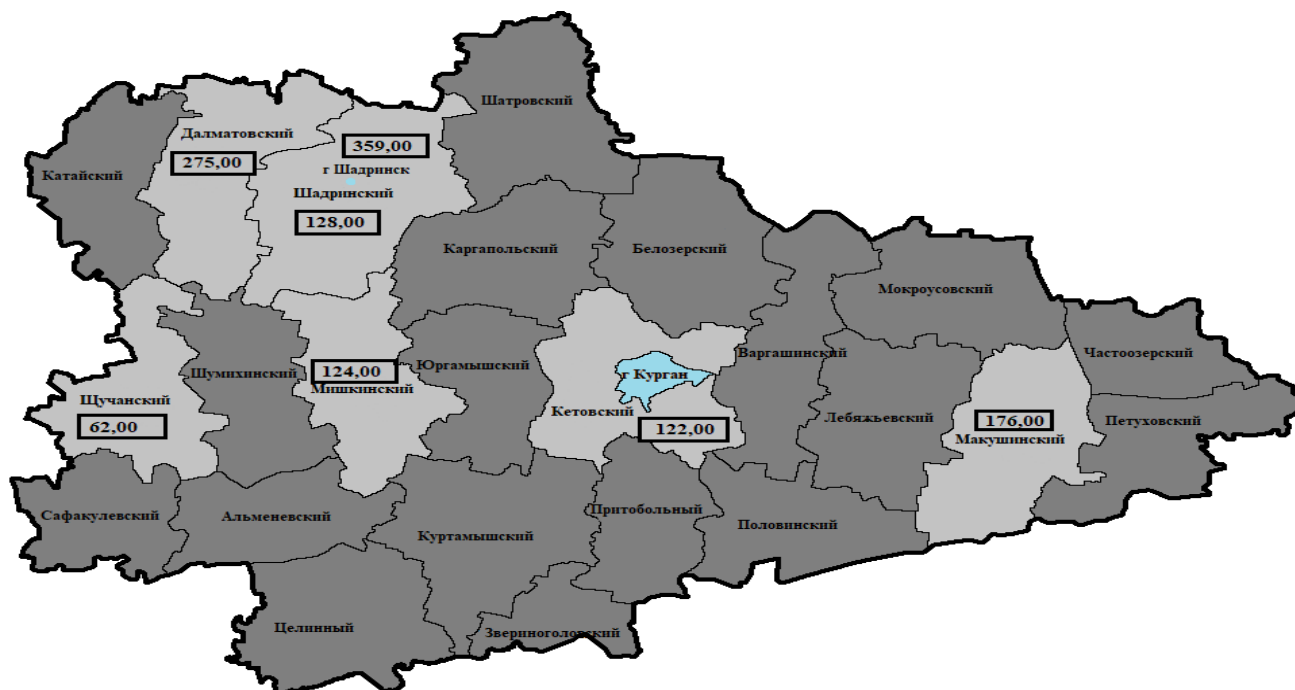
Расположение земельных участков 6 сегмента "Производственная деятельность" в городе Кургане

- Центр Курган
- Прицентр Курган
- Заозёрный
- Окраина Курган
- объекты-аналоги производственного назначения

Рисунок 12 – Карта расположения объектов-аналогов в г. Кургане


На карте наблюдается, что все объекты-аналоги производственного назначения располагаются на окраине города, большинство на ул. Омская и ул. Бурова-Петрова.

⁹ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/E1hLIPtm3VdNRQ>



Расположение земельных участков 6 сегмента "Производственная деятельность" в Курганской области

519,00 - средние значения удельного показателя цен (руб./кв. м.) по районам Курганской области

 - г. Курган и г. Шадринск


 - объекты-аналоги в данных районах отсутствуют

Рисунок 13 – Карта расположения объектов-аналогов в Курганской области

Далее представлена обобщенная информация о ценах во всех районах области, в которых представлены объекты-аналоги, и для которых были рассчитаны средние значения цен предложений и их диапазоны.

Таблица № 6 – Данные по сегменту «Производственная деятельность» за 2023 год.

Район	Количество объектов	Мин значение УПС, руб./кв. м.	Макс значение УПС, руб./кв. м.	Среднее значение УПС, руб./кв. м.
г Курган	15	7,58	5 599,00	805,00
Общий итог по г. Кургану		7,58	5 599,00	805,00
г Шадринск	3	100,00	800,00	359,00
Далматовский	1	275,00	275,00	275,00
Кетовский	2	90,00	153,00	122,00
Макушинский	1	176,00	176,00	176,00
Мишкинский	4	110,00	163,00	124,00
Шадринский	1	128,00	128,00	128,00
Шучанский	1	62,00	62,00	62,00
Общий итог по Курганской области		61,98	799,84	189,00

Среднее значение по объектам за полный 2023 год в г. Кургане составляет 805,00 руб. Диапазон объектов представлен от 7,58 руб./кв. м. (объект находится в г. Курган, ТОО Совхоз «Курганский», площадь объекта 66 001 кв. м.) до 5 599,00 руб./кв. м. (объект находится в г Кургане, ул. Бурова-Петрова 119а, площадь участка 1 554 кв. м.).

Среднее значение по объектам за полный 2023 год в Курганской области составляет 189,00 руб. Диапазон объектов представлен от 61,98 руб./кв. м. (объект находится в Щучанском МО, автодорога «Щучье-Байкал», площадь объекта 8 067 кв. м.) до 799,84 руб./кв. м. (объект находится в г Шадринске, ул. Первомайская 5, площадь участка 5 001 кв. м.).

Вывод по анализу рынка 6 сегмента «Производственная деятельность»: По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок недвижимости по продаже земель производственного назначения почти не развит, т. к. встречается мало предложений о продаже земель данного сегмента.

1.7. Анализ предложений о продаже земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

В данном сегменте за полный 2023 год был представлен **1 объект-аналог.**¹⁰

Таблица № 7 – Данные по сегменту «Транспорт» за 2023 год.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Код использования
г Шумиха, ул. Квартал новостроек, д. 19А	400 000	5 000	80	07:000

Вывод по анализу рынка 7 сегмента «Транспорт»: В данном сегменте представлен один объект, что означает, что рынок земель, предназначенных для транспорта, полностью не развит.

1.8. Общий вывод по анализу рынка земельных участков в г. Кургане и Курганской области за 2023 год

Для **1 сегмента «Сельскохозяйственное использование и ведение ЛПХ»** Учреждением был определен диапазон ($\pm 20\%$) цен на 2023 год (см. таблицу №1) от 1,25 до 1,87 руб. /кв. м. и носит рекомендательный характер.

В **1 сегменте «Ведение садоводства 01:050»** наблюдается, что почти все объекты представлены в Кетовском МО. Учреждением был определен диапазон ($\pm 20\%$) цен на 2023 год (см. таблицу №2) от 114,4 до 171,6 руб. /кв. м. и носит рекомендательный характер.

В **6 сегменте «Производственная деятельность»:** наблюдается, что почти все объекты представлены в г. Кургане, и несколько в области, исходя из этого, можно сделать вывод, что рынок недвижимости по продаже земель производственного назначения почти не развит, т. к. встречается мало предложений о продаже земель данного сегмента.

В сегментах 3 «Общественное использование», 4 сегмента «Предпринимательство», 5 сегмента «Отдых (рекреация)», 7 сегмента «Транспорт» рынок полностью не развит, на это указывают единичные предложения.

¹⁰ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/xfv6hK6jqFSaPw>



БТИ

ГБУ Курганской области «Государственный центр
кадастровой оценки и учета недвижимости»



📍 г. Курган, ул. Тобольная, 54
☎ (3522) 45-52-97
☎ (3522) 45-75-63
✉ income@bti45.ru

Контакты:

ГБУ Курганской области "Государственный центр кадастровой
оценки и учета недвижимости"

Генеральный директор
Мищенко Екатерина Ивановна

Тел: (3522) 42-88-76

Почта: uprkadocenka@bti45.ru

Наш сайт: <http://bti45.ru/>

<https://vk.com/public174827341>

* Анализ является интеллектуальной
собственностью ГБУ Курганской области
«Государственный центр кадастровой
оценки и учета недвижимости».