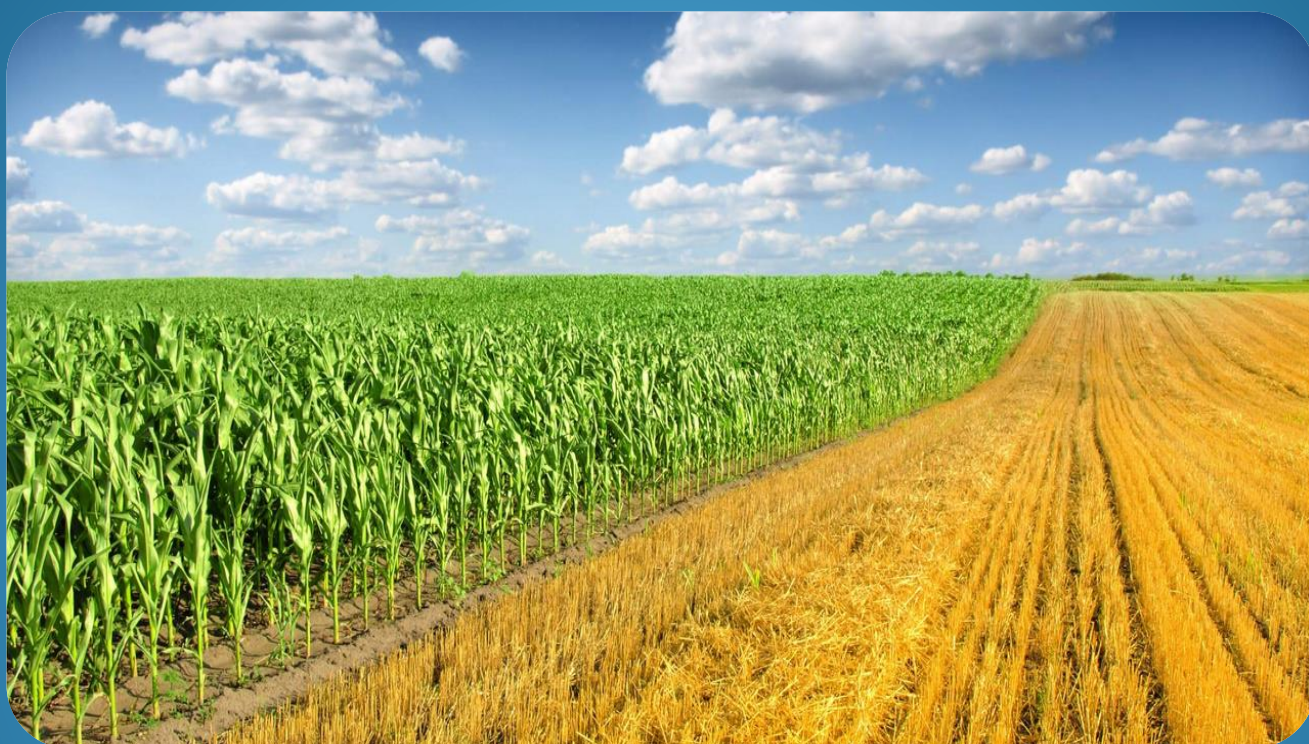




ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное бюджетное учреждение Курганской области
«Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости»
640020, Курган, ул. Тобольная, д. 54
Телефон / Факс (3522) 45-75-63



Анализ рынка предложений о продаже земель сельскохозяйственного назначения в Курганской области

Анализ рынка предложений о продаже земель сельскохозяйственного назначения

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

- «ЦИАН» (<https://kurgan.cian.ru>);
- «Авито» (<https://www.avito.ru>);
- «Move.ru» (<https://kurgan.move.ru>);
- «Мир квартир» (<https://www.mirkvartir.ru>);
- «Domofond.ru» (<https://www.domofond.ru/>);
- «Этажи» - <https://kurgan.etagi.com/>;
- «Яндекс.Недвижимость» - https://realty.yandex.ru/kurganskaya_oblast/;
- «Kvartelia.ru» - <https://kvartelia.ru/>;
- «100realt.ru» - <https://100realt.ru/>;
- «agroru» - <https://agroru.com/>;
- «АгроСервер.ру» - <https://agrosver.ru/>;

ГБУ проводит мониторинг рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения с 2019 года. В диаграмме представлены объекты аналоги за период с 2019 года по 2023 год в количестве **186 объектов-аналогов.¹**

В анализе рынка недвижимости участвуют объекты, относящиеся к 1 сегменту "Сельскохозяйственное использование», с кодами расчета:

01:000 - 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;

01:010 - Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060;

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. Включает коды расчета вида использования 01.080 - 01.086;

01:080 - Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);

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

01:180 - Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования 01:181, 01:182.

¹ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке:
<https://disk.yandex.ru/d/4HMWV4BhdWyMDA>



Таблица 1 -Количество объектов аналогов собранных за период с 2019 по 2023 гг.*

Муниципальный округ	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Альменевский	-	-	-	1	-
Белозерский	-	2	1	1	-
Варгашинский	-	-	-	-	-
Далматовский	-	2	6	5	2
Звериноголовский	-	-	1	1	-
Каргапольский	1	-	2	2	2
Катайский	2	3	18	7	2
Кетовский	-	11	7	5	5
Курган	-	1	-	-	-
Куртамышский	-	2	4	6	2
Лебяжьевский	-	1	7	6	-
Макушинский	-	-	5	1	-
Мишкинский	-	2	-	2	1
Мокроусовский	-	1	-	-	-
Петуховский	-	-	1	1	-
Половинский	-	2	1	-	-
Притобольный	-	-	-	1	-
Сафакулевский	-	5	1	-	-
Целинный	-	1	1	1	-
Частоозерский	-	1	1	1	-
Шадринский	-	4	5	2	1
Шатровский	-	3	-	2	-
Шумихинский	2	4	-	-	-
Щучанский	-	2	2	2	-
Юргамышский	-	1	4	2	1

*- из-за неактивного рынка земель сельскохозяйственного назначения объекты-аналоги могут повторяться.

Для построения данной диаграммы из выборки были исключены объекты-дубли, которые были занесены в разные года, в результате было удалено 33 объекта с дублирующими значениями.

Общее количество предложений по г. Кургану и Курганской области за все года

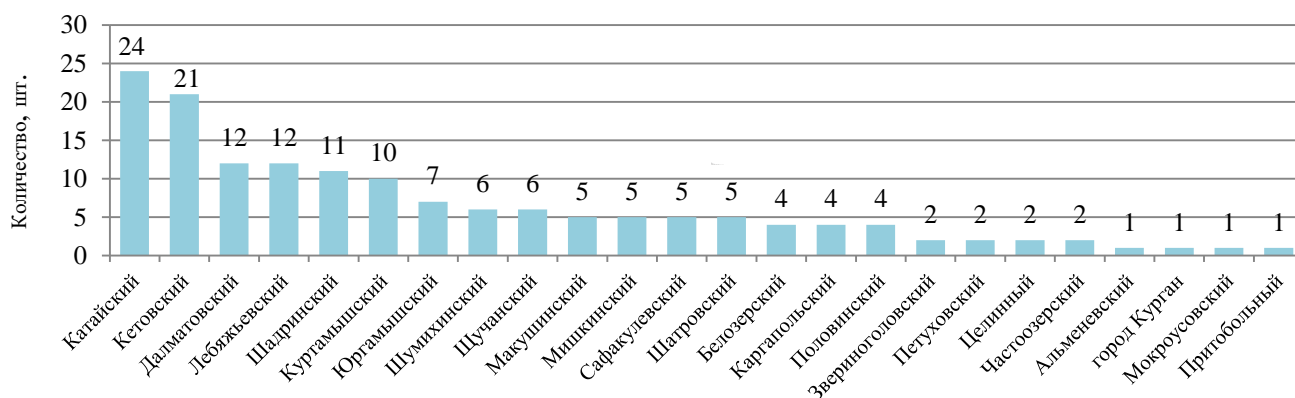
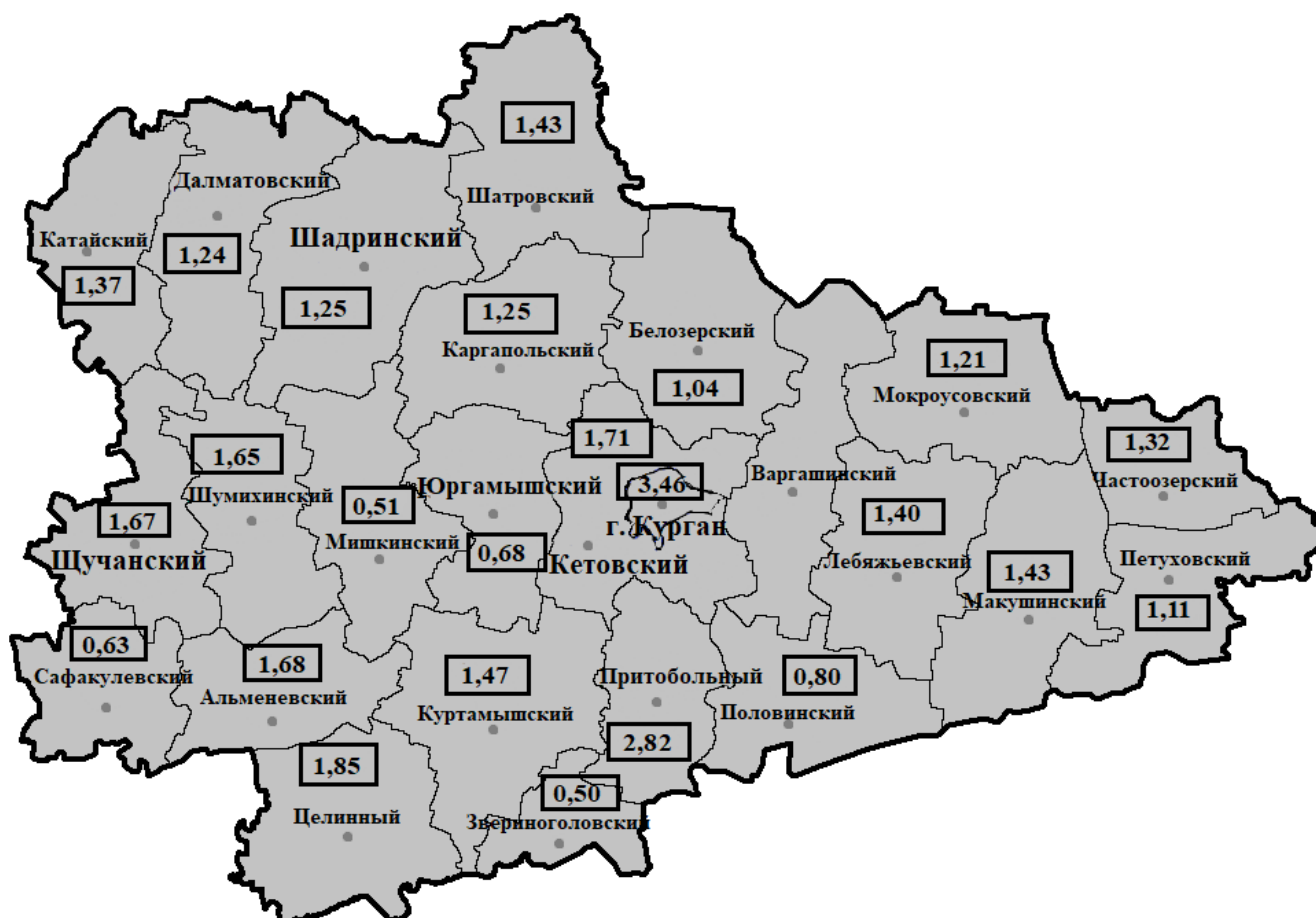


Рисунок 1- Обобщенные данные по количеству объектов за период с 2019 по 2023 годы.

Для построения данной карты из выборки также были исключены объекты-дубли, которые были занесены в разные года, в количестве 33 объекта.



Обобщенный анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения за период с 2019 по 2023 года

1,38 - средние значения цен предложений о продаже земель

Рисунок 2 – Карта средних значений цен предложений по районам области.

На момент сбора данных информация о продаже земель сельскохозяйственного назначения в Варгашином муниципальном округе отсутствовала.

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

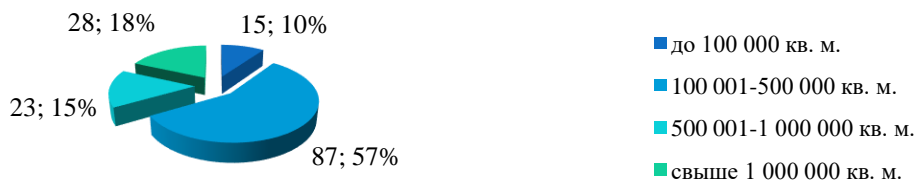


Рисунок 3 – Распределение объектов-аналогов по площади

Больше всего предложений представлено в диапазоне «от 100 001 до 500 000 кв. м.» - 57%. Меньше всего представлено предложений в диапазонах «до 100 000 кв. м.» – 10%.

Далее вся рыночная информация по землям сельскохозяйственного назначения была разделена по годам, в которых осуществлялся сбор объектов-аналогов. За каждый период были рассчитаны средние значения цен предложений объектов аналогов и их диапазоны.

Данные за 2019 год

В 2019 году учреждением было собрано 5 объектов-аналогов.

Таблица 2- Информация по объектам-аналогам за 2019 год

Район	Минимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Максимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Среднее по полю УПКС, руб./кв. м.
Каргапольский	0,54	0,54	0,54
Катайский	0,43	2,12	1,275
Шумихинский	0,57	3,38	1,975
Общий итог	0,43	3,38	1,408

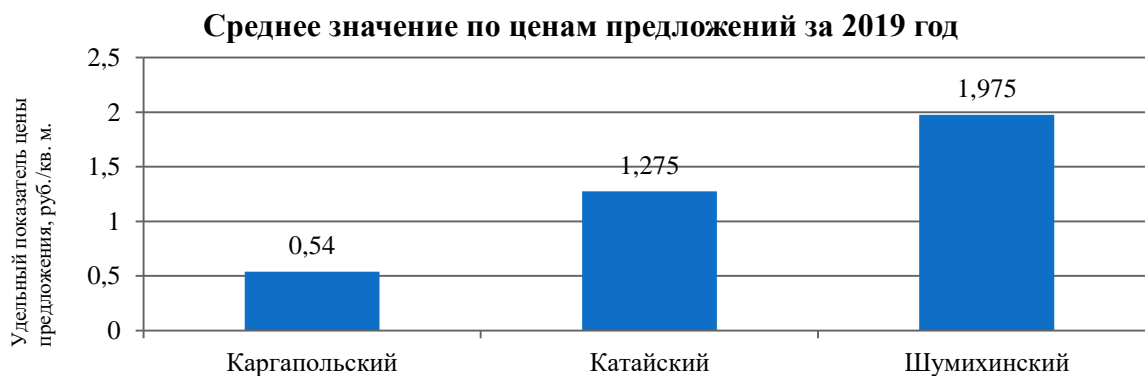


Рисунок 4- Средние значения цен предложений за 2019 год

Среднее значение по объектам за 2019 год составляет 1,41 руб. Диапазон объектов представлен от 0,43 руб./кв. м. (объект находится в Катайском МО, колхоз «Боровское», площадь объекта 9 374 000 кв. м.) до 3,38 руб./кв. м. (объект находится в Шумихинском МО, ООО «Субботинское», площадь участка 152 500 кв. м.).

Данные за 2020 год

В 2020 году учреждением было собрано 48 объектов-аналогов.

Таблица 3- Информация по объектам-аналогам за 2020 год

Район	Минимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Максимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Среднее по полю УПКС, руб./кв. м.
Белозерский	0,7	2,01	1,36
город Курган	3,46	3,46	3,46
Далматовский	0,46	1,43	0,95
Катайский	0,23	2,89	1,81
Кетовский	0,45	3,48	2,11
Куртамьшский	0,18	3,24	1,71
Лебяжьеvский	3,39	3,39	3,39
Мишкинский	0,06	0,54	0,30
Мокроусовский	1,21	1,21	1,21
Половинский	0,06	2,44	1,25
Сафакулевский	0,19	1,49	0,67
Целинный	1,59	1,59	1,59

Район	Минимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Максимум по полю УПКС, руб./кв. м.	Среднее по полю УПКС, руб./кв. м.
Частоозерский	0,16	0,16	0,16
Шадринский	0,57	2,1	1,50
Шатровский	0,8	3,23	1,63
Шумихинский	0,03	3,14	1,49
Щучанский	3,03	3,49	3,26
Юргамышский	0,27	0,27	0,27
Общий итог	0,03	3,49	1,59

Среднее значение по ценам предложений за 2020 год

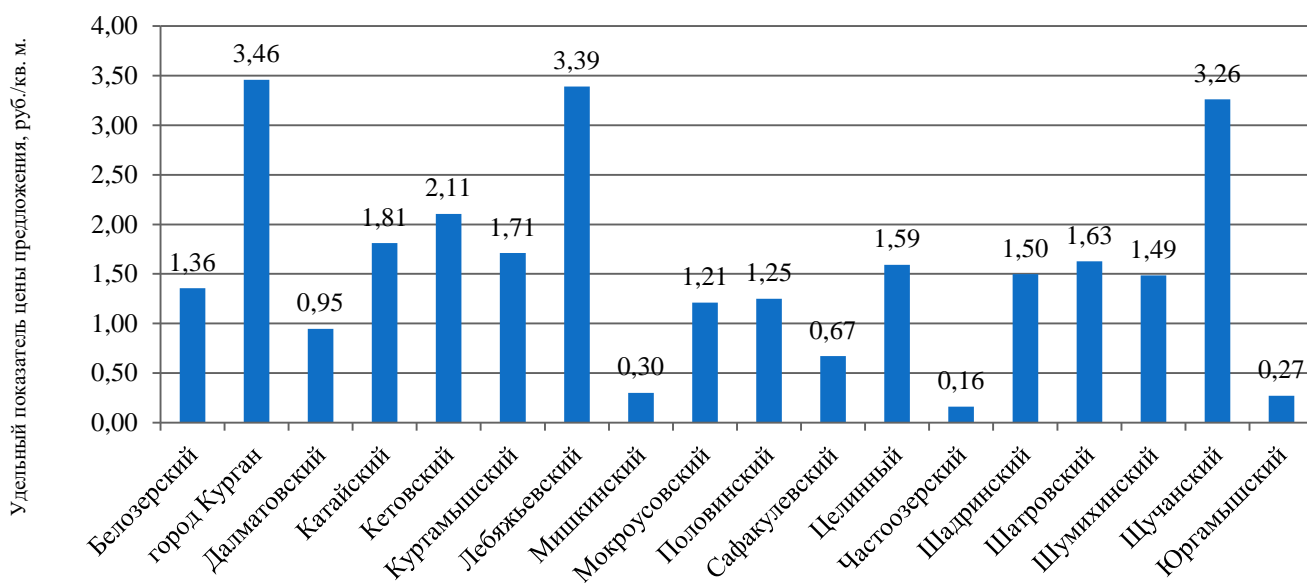


Рисунок 5 - Средние значения цен предложений за 2020 год

Среднее значение по объектам за 2020 год составляет 1,59 руб. Диапазон объектов представлен от 0,03 руб./кв. м. (объект находится в Шумихинском МО, с. Карачельское, площадь объекта 2 865 200 кв. м.) до 3,49 руб./кв. м. (объект находится в Щучанском МО, ТОО «Победа», площадь участка 137 500 кв. м.).

Данные за 2021 год

В 2021 году учреждением было собрано 68 объектов-аналогов.

Таблица 4- Информация по объектам-аналогам за 2021 год

Район	Минимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Максимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Среднее значение УПРС, руб./кв. м.
Белозерский	0,86	0,86	0,86
Далматовский	0,46	2,52	1,23
Звериноголовский	0,44	0,44	0,44
Каргапольский	0,69	0,69	0,69
Катайский	0,43	3,05	1,31
Кетовский	0,74	2,86	1,86
Куртамышский	0,17	3,03	1,70
Лебяжьеvский	0,02	0,27	0,21

Район	Минимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Максимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Среднее значение УПРС, руб./кв. м.
Макушинский	0,63	2,49	1,40
Петуховский	0,92	0,92	0,92
Половинский	0,21	0,5	0,36
Сафакулевский	1,27	1,27	1,27
Целинный	0,86	0,86	0,86
Частоозерский	2,5	2,5	2,50
Шадринский	0,62	2	1,22
Щучанский	0,6	2,64	1,62
Юргамышский	0,41	1,79	1,04
Общий итог	0,02	3,05	1,20

Среднее значение по ценам предложений за 2021 год

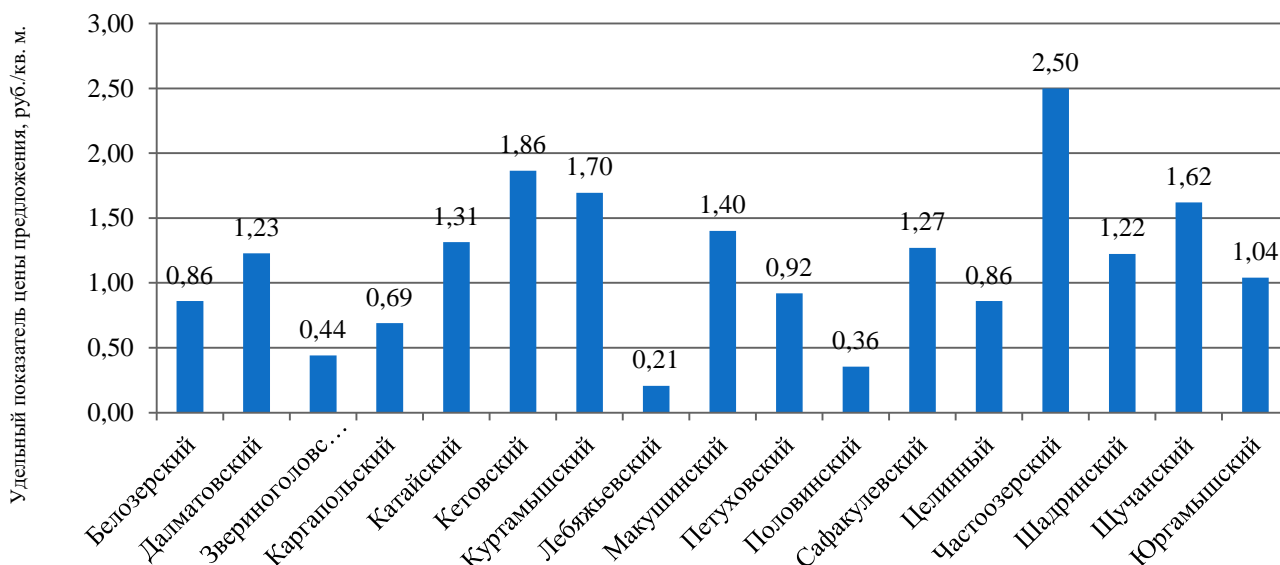


Рисунок 6 - Средние значения цен предложений за 2021 год

Среднее значение по объектам за 2021 год составляет 1,20 руб. Диапазон объектов представлен от 0,02 руб./кв. м. (объект находится в Лебяжьеvском МО, с. Дубровное, площадь объекта 4 998 000 кв. м.) до 3,05 руб./кв. м. (объект находится в Катайском МО, Верхнеключевской сельсовет, площадь участка 164 000 кв. м.).

Данные за 2022 год

В 2022 году учреждением было собрано 49 объектов-аналогов.

Таблица 5 - Информация по объектам-аналогам за 2022 год

Район	Минимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Максимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Среднее значение УПРС, руб./кв. м.
Альменевский	1,68	1,68	1,68
Белозерский	0,6	0,6	0,60
Далматовский	0,96	3,02	1,78
Звериноголовский	0,56	0,56	0,56

Район	Минимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Максимальное значение УПРС, руб./кв. м.	Среднее значение УПРС, руб./кв. м.
Каргапольский	1,95	2,5	2,23
Катайский	0,43	3,03	1,61
Кетовский	0,53	2,73	1,53
Куртамышский	0,12	2,87	1,27
Лебяжьеvский	0,26	3,12	2,00
Макушинский	1,25	1,25	1,25
Мишкинский	0,34	1,2	0,77
Петуховский	1,3	1,3	1,30
Притобольный	2,82	2,82	2,82
Целинный	2,83	2,83	2,83
Частоозерский	0,14	0,14	0,14
Шадринский	0,62	1,02	0,82
Шатровский	0,12	2,16	1,14
Щучанский	0,09	0,18	0,14
Юргамышский	0,36	0,45	0,41
Общий итог	0,09	3,12	1,42

Среднее значение по ценам предложений за 2022 год

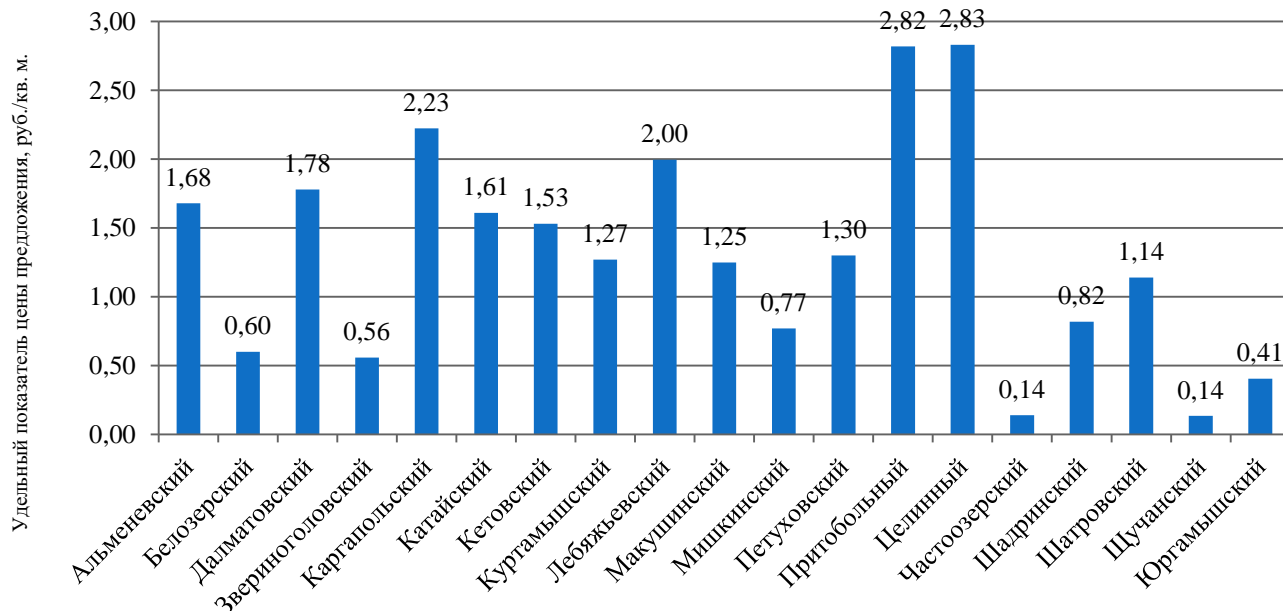


Рисунок 7 - Средние значения цен предложений за 2022 год

Среднее значение по объектам за 2022 год составляет 1,42 руб. Диапазон объектов представлен от 0,09 руб./кв. м. (объект находится в Щучанском МО, СПК «Спартак», площадь объекта 423 000 кв. м.) до 3,12 руб./кв. м. (объект находится в Лебяжьеvском МО, с. Елошное, площадь участка 120 000 кв. м.).

Данные за период с января по август 2023 года

В период с января по август 2023 года учреждением было собрано 16 объектов-аналогов.

Таблица 6 - Информация по объектам-аналогам за период с января по август 2023 года

Район	Минимальное значение УПС, руб./кв. м.	Максимальное значение УПС, руб./кв. м.	Среднее значение УПС, руб./кв. м.
Далматовский	0,85	1,1	0,98
Каргапольский	1,81	1,95	1,88
Катайский	2	2,02	2,01
Кетовский	0,45	2,27	1,61
Куртамышский	0,43	0,8	0,62
Мишкинский	0,4	0,4	0,40
Шадринский	0,61	0,61	0,61
Юргамышский	1,32	1,32	1,32
Общий итог	0,4	2,27	1,33

Среднее значение по ценам предложений за период с января по август 2023 года

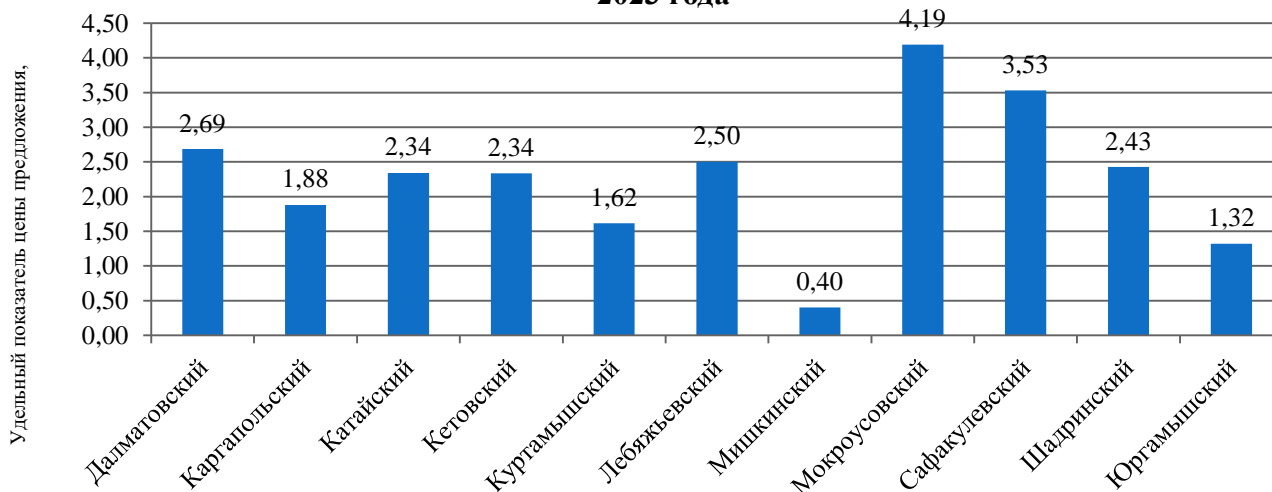


Рисунок 8 - Средние значения цен предложений за 2023 год

Среднее значение по объектам за период с января по август 2023 года составляет 1,33 руб. Диапазон объектов представлен от 0,4 руб./кв. м. (объект находится в Мишкинском МО, ТОО «Такташинское», площадь объекта 6 220 000 кв. м.) до 2,27 руб./кв. м. (объект находится в Кетовском МО, совхоз «Курганский», площадь участка 66 000 кв. м.).

Далее представлена обобщенная информация за период с 2019 по 2023 год.

Таблица 7 – Обобщенная информация по объектам-аналогам за период с 2019 по 2023 год.

Период мониторинга рынка ЗУ СХ по Курганской области	Минимальное значение УПС руб./кв.м.	Среднее значение УПС руб./кв.м.	Максимальное значение УПС руб./кв.м.
2019	0,43	1,408	3,38
2020	0,03	1,59	3,49
2021	0,02	1,20	3,05
2022	0,09	1,42	3,12

Период мониторинга рынка ЗУ СХ по Курганской области	Минимальное значение УПРС руб./кв.м.	Среднее значение УПРС руб./кв.м.	Максимальное значение УПРС руб./кв.м.
2023	0,4	1,33	2,27
За весь период мониторинга рынка ЗУ СХ по Курганской области	0,02	1,38	3,49

Среднее значение по ценам предложений за период с 2019 по 2023 года

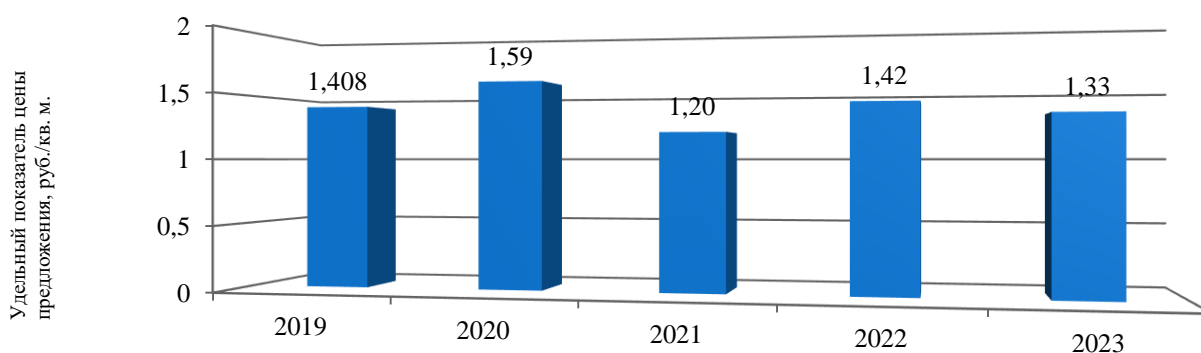


Рисунок 9 – Средние значения цен предложений о продаже земель сельскохозяйственного назначения за период 2019 по 2023 гг.

Вывод по анализу рынка: 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 определен диапазон ($\pm 20\%$) цен на 2023 год (см. таблицу 7) от 1,06 до 1,60 руб. /кв.м. и носит рекомендательный характер.



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».