Бадмаева С.Э. Соловьев И.К.
*Красноярский государственный аграрный университет
Красноярск, Россия*

doi: 10.18411/spc-31-05-2017-03
idsp 000001:spc-31-05-2017-03

Оценка земельного участка в пригороде г.Красноярска

Анализируя уровень цен на земельные участки в Красноярском крае, следует отметить, что приобрести участок под индивидуальное жилищное строительство в городской черте Красноярска может позволить себе далеко не каждый. Здесь и цены на порядок выше, и выделение новых участков генеральным планом застройки города не предусмотрено. Поэтому самыми престижными и перспективными в плане приобретения участков в Красноярском крае являются Емельяновский и Березовский районы, а также г. Дивногорск.

В настоящее время рынок земли, как и рынок недвижимости в целом, остается нестабильным, диапазон разброса цен на участки похожие по своим характеристикам пока еще достаточно широк.

Земельный рынок региона можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под строительство коттеджных поселков;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

Из общего объема предложения земель в Красноярском крае около 80% приходится на долю небольших участков под индивидуальное жилищное строительство, остальные 20 % это участки, отведенные под коммерческое использование. Основную долю их составляют: земельные участки

сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, а так же земли населенных пунктов под коммерческое использование (логистика, торговля, придорожный бизнес).

На рынке в основном предлагаются участки в радиусе до 50 км от г. Красноярск - зоне активного спроса.

Географию расположения пригородных поселков Красноярск можно разделить на пять направлений: в черте города; Емельяновское; Восточное (в сторону Сосновоборска), Юго-Западное (в сторону Дивногорска); Северо-Енисейское (в сторону Енисейского тракта). У каждого из них есть свои отличительные особенности.

Наш объект оценки расположен в Емельяновском р-он, муниципального образования Солонцовский сельсовет, район с. Дрокино, ДНТ «Патриот», ул. Элитная, участок № 8, площадью 1 201,00 кв.м..

Этот район считается одним из самых благополучных для жизни благодаря своим природным особенностям – помимо ландшафта, речь идет о розе ветров, которая защищает местность от промышленных выбросов.

В этом направлении строительная компания «Зодчий» возводит коттеджный городок «Видный», сейчас идут продажи домов третьей очереди. В «Видном» работает управляющая компания, магазины, кафе. Цена дома площадью 90 кв. м с участком – от 4,5 млн руб.

Новый жилмассив «Новалэнд» расположился рядом с поселком «Солонцы» вблизи гипермаркетов «Алпи» и Metro. Квартира в малоэтажном доме стоит от 2 млн руб., коттеджи и таунхаусы (площадь – около 130 кв. м) реализуются от 6 млн руб.

Одним из ярких проектов на рынке загородного жилья в Красноярском крае является поселок «Шамони» типа «альпийская деревня». Рядом с комплексом построена собственная горнолыжная трасса с подъемником. Стоимость домов типа «шале» – от 6 млн. руб.

Неподалеку от станции Минино находится коттеджный поселок «Ясная поляна». Стоимость жилого квадратного метра, включая строительство и наружную отделку дома с подведением коммуникаций и устройством септика, колеблется от 26 до 44 тыс. руб.

В границах районного центра Емельяново реализуется «Емельяновский посад». Микрорайон включает в себя 22 дома типа «таунхаус», первая очередь будет сдана в этом году, вторая – в конце следующего. Цены начинаются от 30 тыс. руб. за кв. м.

В коттеджном поселке «Акварели», расположенном в 6 км от Емельяново, участок без подряда обойдется в 25 тыс. руб. за сотку, готовое домовладение – от 3,2 млн руб.

Сдан поселок «Синегорье» с домами повышенной сейсмоустойчивости. Стоимость земельного участка – от 49 тыс. руб. за сотку, деревянный дом стоит от 20 тыс. руб. за кв. м.

В поселке «Емельяновская слободка» сейчас прокладывают сети тепло- и водоснабжения, идет продажа готовых коттеджей и участков – с подрядом и без него. Инфраструктура будет обеспечиваться по мере заселения. Стоимость участка в 10 соток – 500 тыс. руб., цена за кв. м в коттедже – от 35 тыс. руб.

Почему же Емельяновское направление считается очень популярным. За местами, расположенными к западу от краевого центра, давно закрепились слава самого экологически чистого из пригородов Красноярска. Роза ветров здесь такова, что воздушные массы отсюда перемещаются в сторону Красноярска, позволяя жителям пригородных поселков дышать воздухом, не загрязненным выбросами промышленных предприятий. Не менее, чем благоприятная экология, привлекают горожан в окрестности Емельяново живописные ландшафты.

На Емельяновском направлении размещаются 17 поселений, в одних из которых коттеджная застройка начала развиваться довольно давно, так что к настоящему моменту уже успела перерасти деревенскую часть поселка, у других все еще впереди.

Престижность направления, хорошая транспортная доступность и популярность у покупателей не могли не сказаться на цене земли в поселках, расположенных от Красноярска с западной стороны. Причем даже в пределах одного поселка цена участков в зависимости от местоположения довольно сильно различается.

«Если надел имеет статус земель для ведения личного подсобного хозяйства или предназначен для жилого строительства, цена его будет находиться в пределах от 300 тысяч до 1 миллиона рублей. — Так, один участок

может выставляться за 350 -500 тысяч рублей. По той же цене сегодня можно приобрести в Минино землю на территории, которая только начинает застраиваться, например, на ул. Енисейской, где до настоящего момента строительство еще не началось и отсутствуют дороги. В то время как уже в сформированных микрорайонах, таких как микрорайон Геологов, уже очень сложно найти свободный надел. Если подобное предложение и появляется, то стоить такой участок может и миллион рублей, и все равно на него очень быстро найдется покупатель».

Из всего выше сказанного можно сделать вывод что

- В структуре предложения по Емельяновскому району преобладают земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство небольшой площади и земли для ведения садоводства.
- Наиболее развит рынок земельных участков, расположенных ближе к краевому центру, к основным транспортным магистралям: цены здесь более высокие, и количество предложений больше.

Ситуация на рынке земли зависит от общей экономической ситуации в России. Эксперты прогнозируют снижение цен на земельные участки и активное развитие сегмента участков под жилищное строительство

По результатам анализа рынка земельных участков составлена таблица.

Таблица

Обзор цен на земельные участки в районе расположения объектов оценки

Местонахождение участков	Средняя площадь предлагаемых участков, кв.м.	Средняя стоимость земли руб./кв.м.
ЛПХ, ИЖС	800-2000	50-80
Для ведения садоводства, ДНТ	400-2000	30-50

Данные в таблице приняты исходя из информации размещенной на сайтах продажи недвижимости: <http://www.avito.ru/>, www.rosrealty.ru, и другие.

Стоимость 1 кв.м. земли в районе с. Дрокино, колеблется от 30000,00 руб. и до 50000,0 руб., за сотку, такая разница в цене сложилась, прежде всего, из-за различий в наличии коммуникаций.