Анализ открытых источников информации показал наличие ограниченного числа (39 участков) предложений на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Тюменском районе. В Тюменском районе цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения устанавливаются из предположения, что в перспективе будет проведена процедура перевода участка в другую категорию земель, участки будут использоваться под строительство жилья, дачных поселков.

По результатам анализа цен предложения построена диаграмма средневзвешенных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения по Тюменскому району по состоянию на август 2013 года.

**Рис.12.1. Средневзвешенные цены на земли сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м.**

Следует отметить, что на момент исследования в районах Велижанского и Червишевского тракта на продажу представлены по 2 земельного участка, в районе Салаирского и Московского тракта – 4 земельных участков, диапазон цен на земельные участки в Тюменском районе площадью от 600 до 115000 кв.м составляет 137-763 руб./кв.м.

В выборке не участвовали земли дачных и садоводческих объединений граждан, земельные доли под сельскохозяйственное производство.

В результате анализа выборки земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тюменском районе сформирована следующая таблица.

**Диапазон рыночных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Тюменском районе по состоянию на начало август 2013 г.**

**Таблица 12.2**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Направление, населенный пункт** | **Количество зем. Участков** | **Диапазон площади, кв.м** | **Мин. Цена руб./кв.м** | **Макс. Цена, руб./кв.м** | **Средняя цена, руб./кв.м** |
| Велижанский тракт | 2 | 5000-70000 | 107 | 166 | 137 |
| Салаирский тракт | 4 | 600-75000 | 227 | 1417 | 763 |
| Червишевский тракт | 2 | 600-1400 | 383 | 1071 | 727 |
| Московский тракт | 4 | 1000-60000 | 140 | 550 | 323 |
| Ирбитский тракт | 5 | 1400-115000 | 105 | 893 | 368 |
| Тобольский тракт | 8 | 1000-12600 | 119 | 900 | 634 |
| Старотобольский тракт | 8 | 1000-32000 | 50 | 900 | 331 |
| Ялуторовский тракт | 6 | 1100-100000 | 100 | 1233 | 554 |
| **Всего по Тюменскому району** |  |  |  |  | **480** |

По результатам анализа сформирована диаграмма **средних цен** на земли сельскохозяйственного назначения Тюменского района в зависимости от расстояния от центра формирования стоимости (г. Тюмень), в зависимости от направления (тракты):

* от 0 до 10 км. – 694 руб./кв.м;
* от 10 до 20 км. – 450 руб./кв.м;
* от 20 до 30 км. – 247 руб./кв.м;
* от 30 до 50 км. – 231 руб. / кв.м.

Рис. 12.2 Стоимость земельного участка в зависимости от удаленности

Согласно рисунку 12.2. можно сделать вывод, что наиболее дорогие по стоимости земельные участки находятся на расстоянии 0-10 км. от города

Высокая цена на земельные участки по Тобольскому тракту на расстоянии до 20 км от Тюмени определяется сложившимся уровнем цен на земельные участки в районе   
д. Ембаево, по Червишевскому тракту в районе д. Онохино, по Салаирскому тракту в районе В. Бора. Средневзвешенная цена на земельный участок сельскохозяйственного использования в целом по Тюменскому району составляет 480 руб. за 1 кв.м.

Земельный участок, входящий в Объект оценки расположен в районе Тобольского тракта, а наиболее сопоставимые Объекты – аналоги расположены в районах Тобольского, Салаирского (район Решетниково), Старотобольского (район д. Антипино) и Ялуторовского (район оз. Андреевское) трактов. Поэтому ниже приводится таблица ценовой выборки по соответствующим районам.

**Среднерыночные цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Тюменском районе по состоянию на начало август 2013 г.**

**Таблица 12.3**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Направление, населенный пункт** | **Расстояние от Тюмени, км** | **Цена руб.** | **Площадь, кв.м.** | **Цена руб./кв.м** | **Средняя цена, тыс. руб./кв.м** |
| **Салаирский тракт** | | | | | |
| Березняки | 0-5 | 5 000 000 | 22 000 | 227 | 763 |
| В.Бор | 0-5 | 900 000 | 1 000 | 900 |
| Решетниково | 20-30 | 38 000 000 | 75 000 | 507 |
| снт. Дубрава | 10-20 | 850 000 | 600 | 1 417 |
| **Тобольский тракт** | | | | | |
| Тюмень | 0-5 | 550 000 | 1 000 | 550 | 634 |
| Ембаево | 0-5 | 550 000 | 1 000 | 550 |
| Ембаево | 0-5 | 600 000 | 1 000 | 600 |
| Ембаево | 0-5 | 800 000 | 1 000 | 800 |
| Ембаево | 0-5 | 850 000 | 1 000 | 850 |
| Ембаево | 0-5 | 900 000 | 1 000 | 900 |
| Ембаево | 0-5 | 700 000 | 1 000 | 700 |
| Борки | 20-30 | 1 500 000 | 12 600 | 119 |
| **Старотобольский тракт** | | | | | |
| Антипино | 0-5 | 2 650 000 | 5 300 | 500 | 633 |
| Антипино | 0-5 | 900 000 | 1 000 | 900 |
| Антипино | 0-5 | 5 000 000 | 10 000 | 500 |
| **Ялуторовский тракт** | | | | | |
| оз. Андреевское | 5-10 | 3 700 000 | 3 000 | 1 233 | 774 |
| оз. Андреевское | 5-10 | 6 000 000 | 10 000 | 600 |
| Боровский | 10-20 | 2 500 000 | 4 000 | 625 |
| Тюменский р-н | 10-20 | 700 000 | 1 100 | 636 |

Подготовлено 12.08.2013г.

Оценщик ООО «ОК «АЛЬЯНС» Лопарева Татьяна.