

# Маркетплейс земельных участков для девелоперов



## **Надежда Орлова**

Заместитель руководителя  
аппарата НОЗА, директор  
портала EP3.РФ по правовым  
вопросам

**28 февраля 2024 г.**

## Модуль «Маркетплейс земли для строительства»

Ключевым функционалом модуля «Маркетплейс земельных участков для строительства» портала ЕРЗ.РФ:

личный кабинет продавца земли

личный кабинет покупателя/инвестора

реестр земельных участков для строительства

функционал проверки соответствия проектов требованиям потенциального покупателя

система автоматизированной рассылки предложений и отслеживания стадий взаимодействия продавец-покупатель

функционал обратной связи (взаимодействие - пользователь маркетплейса-оператор)

## Модуль «Маркетплейс земли для строительства»

**Старт маркетплейса – октябрь 2023г.**

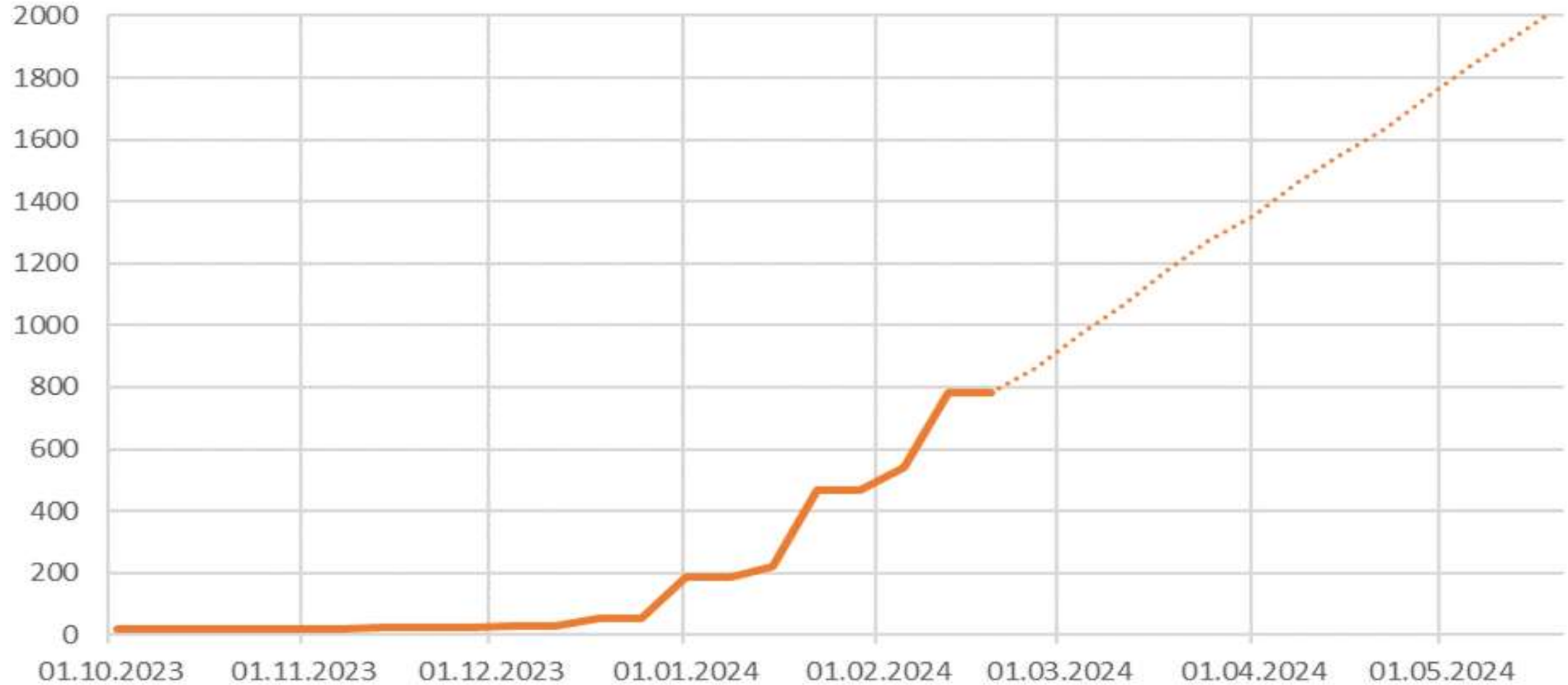
**Базу земельных участков маркетплейса составляют:**

**Инвестпроекты** (ЗУ предлагаемые ЕРЗ как агентом продавца)

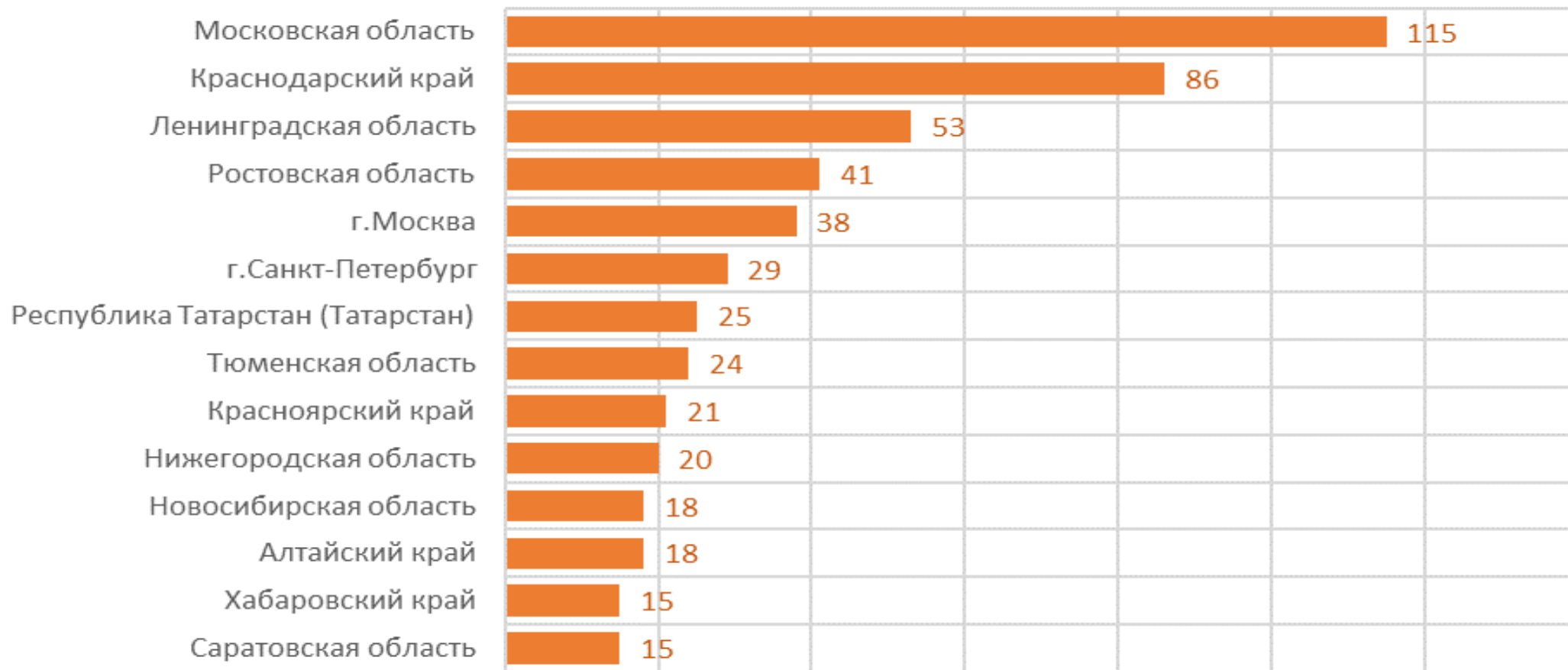
**Объявления** (база собранная из открытых источников)

**Земельный банк 769 земельных участков**

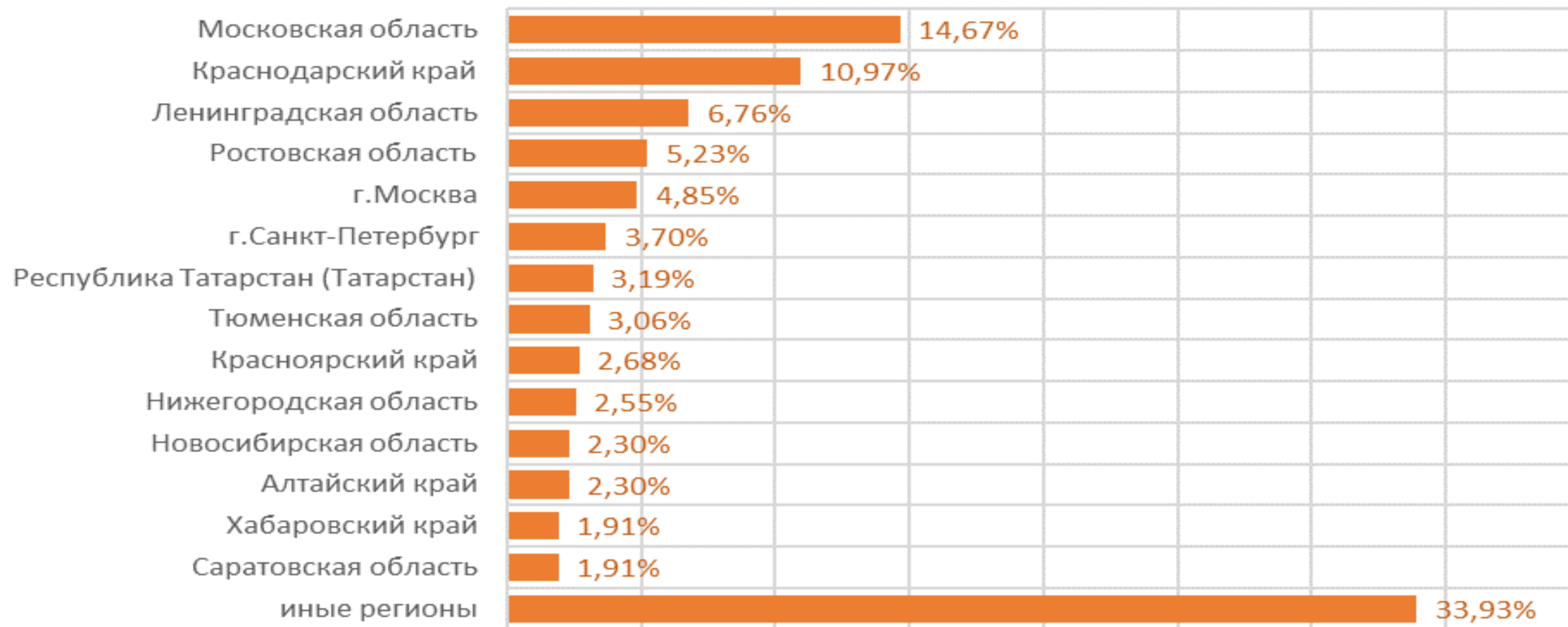
# Динамика наполнения маркетплейса лотами земельных участков



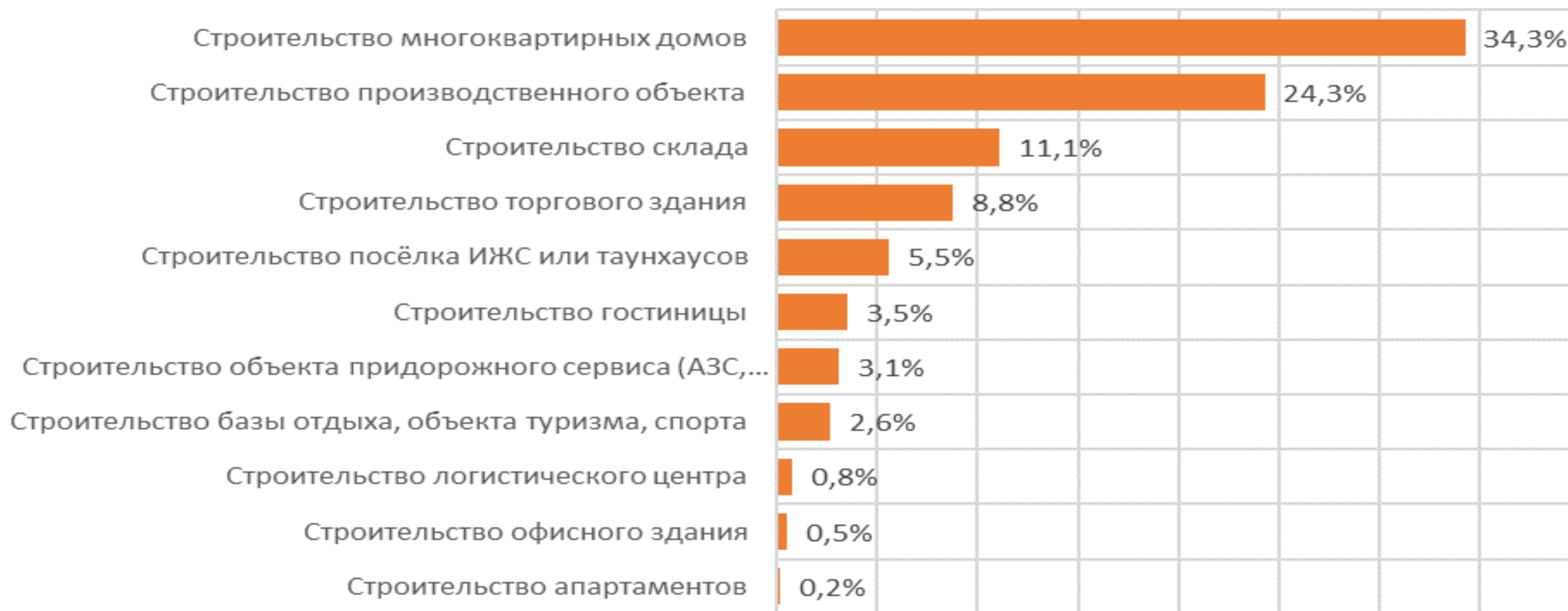
# Распределение лотов в маркетплейсе по регионам



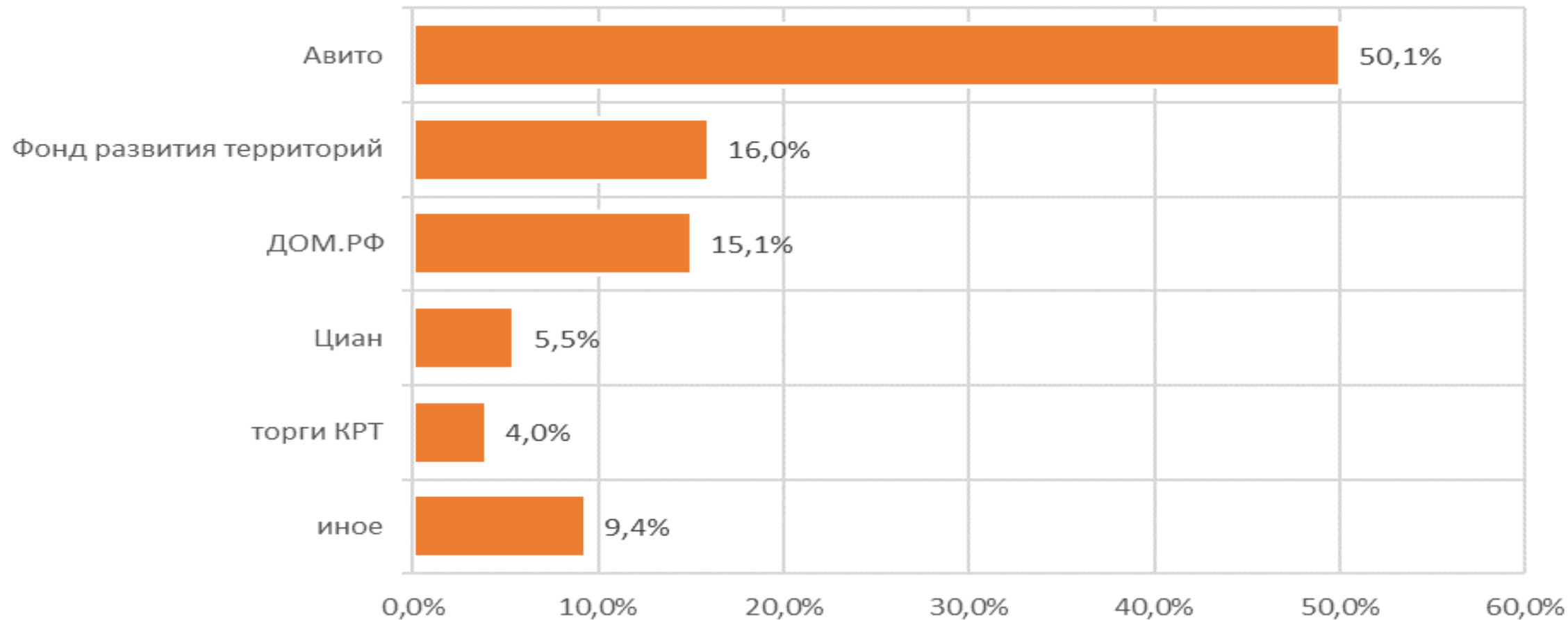
# Распределение лотов в маркетплейсе по регионам



# Распределение лотов по назначению земельных участков



# Основные источники наполнения маркетплейса





# ЕРЗ-экспертиза земельных участков из открытых источников

- 1) Актуальность объявления
- 2) Мониторинг изменения информации в объявлении (цена, площадь ЗУ, местоположения, кадастровый номер)
- 3) Достоверность кадастрового номера или местоположения ЗУ
- 4) Проверка по ЕГРН объявленных S и ВРИ
- 5) Удаленность от ближайшей новостройки (радиус от 3-5 км)

# ЕРЗ-экспертиза земельных участков из открытых источников

## S=1,00 Га, Тюменская область, г.Тюмень, 7-й км Велижанского тракта

Источник объявления  
Авито

Ссылка на источник  
[https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2609455459](https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2609455459)

Начальная цена, руб.  
20 000 000

Описание проекта  
земельный участок для коммерческого использования в Черте Города (Лео г. Тюмени) Промзона (7 км Велижанского тракта) 1 га.  
Вообще есть возможность приобрести в этом кадастровом квартале участок большей площадью (100 га), если Вам столько не нужно, можно выбрать участок и размежевать его. Газ, электричество рядом с участком. Всегда сухо, не топит. Участок осваивается, дороги есть.

Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Фактический ВРИ  
для ведения личного подсобного хозяйства

Площадь земельного участка (группы ЗУ), га  
2,9

Комментарий к проекту  
Объявление снято с публикации.

Вид сделки  
продажа земли

Способ продажи земли  
сделка с землей

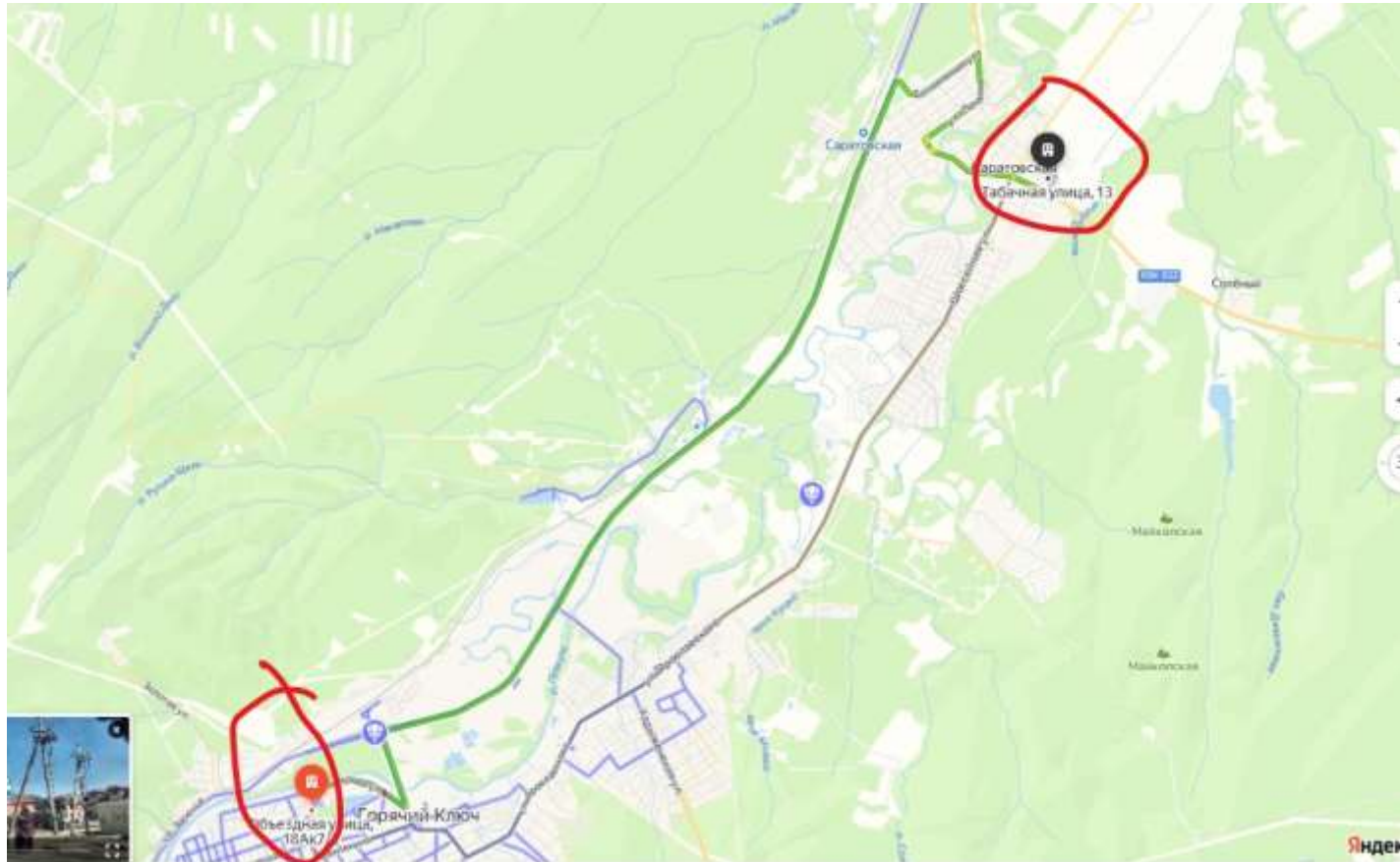
Адрес  
Тюменская область, г.Тюмень, 7-й км Велижанского тракта

Площадь земельного участка (группы ЗУ) по ЕГРН, га  
2,9

Кадастровые номера земельных участков  
72:17:0705003:740 (нет информации), 72:17:0705003:783 (собственность), 72:17:0705003:742 (собственность), 72:17:0705003:744 (нет информации)

# Основные сложности в разборе объявлений ЦИАН и АВИТО

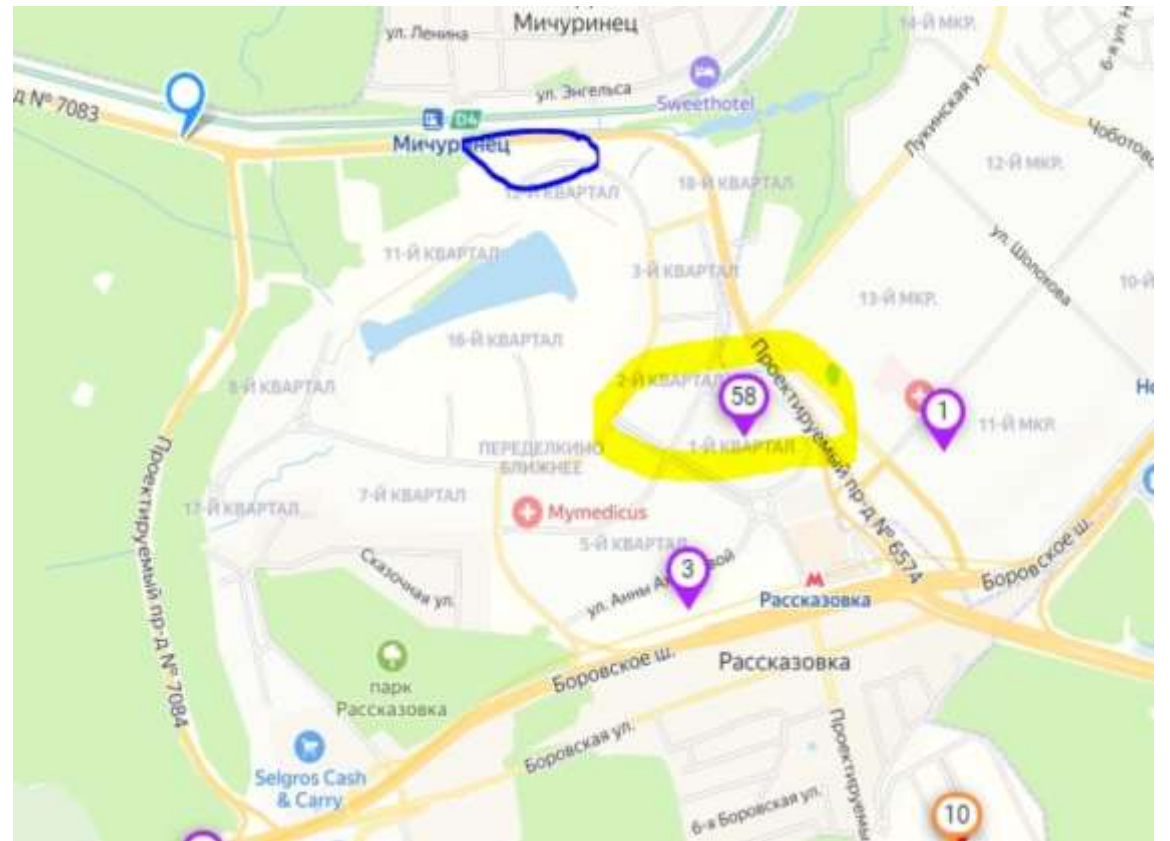
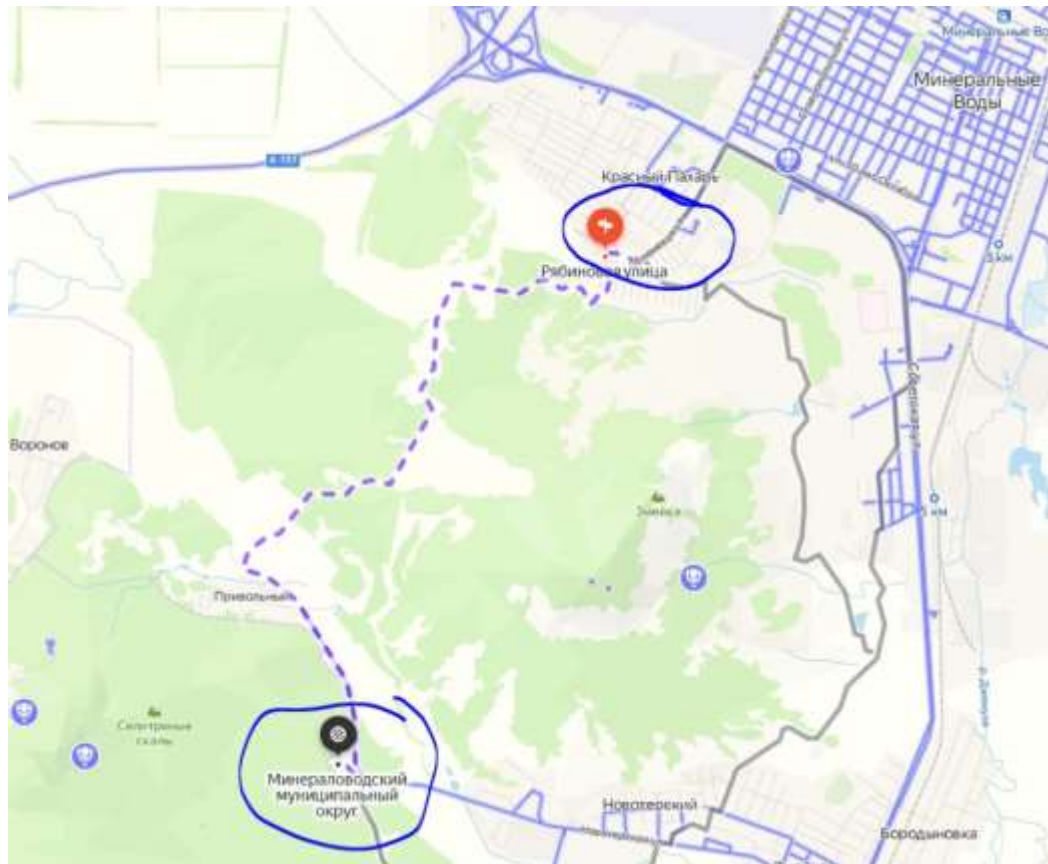
Недостовверное указание местоположения земельного участка



в объявлении указали  
местоположение ЗУ,  
который снизу, а на самом  
деле верхний ЗУ

# Основные сложности в разборе объявлений ЦИАН и АВИТО

Недостоверное указание местоположения земельного участка – ручное определение расстояния до ближайшей новостройки

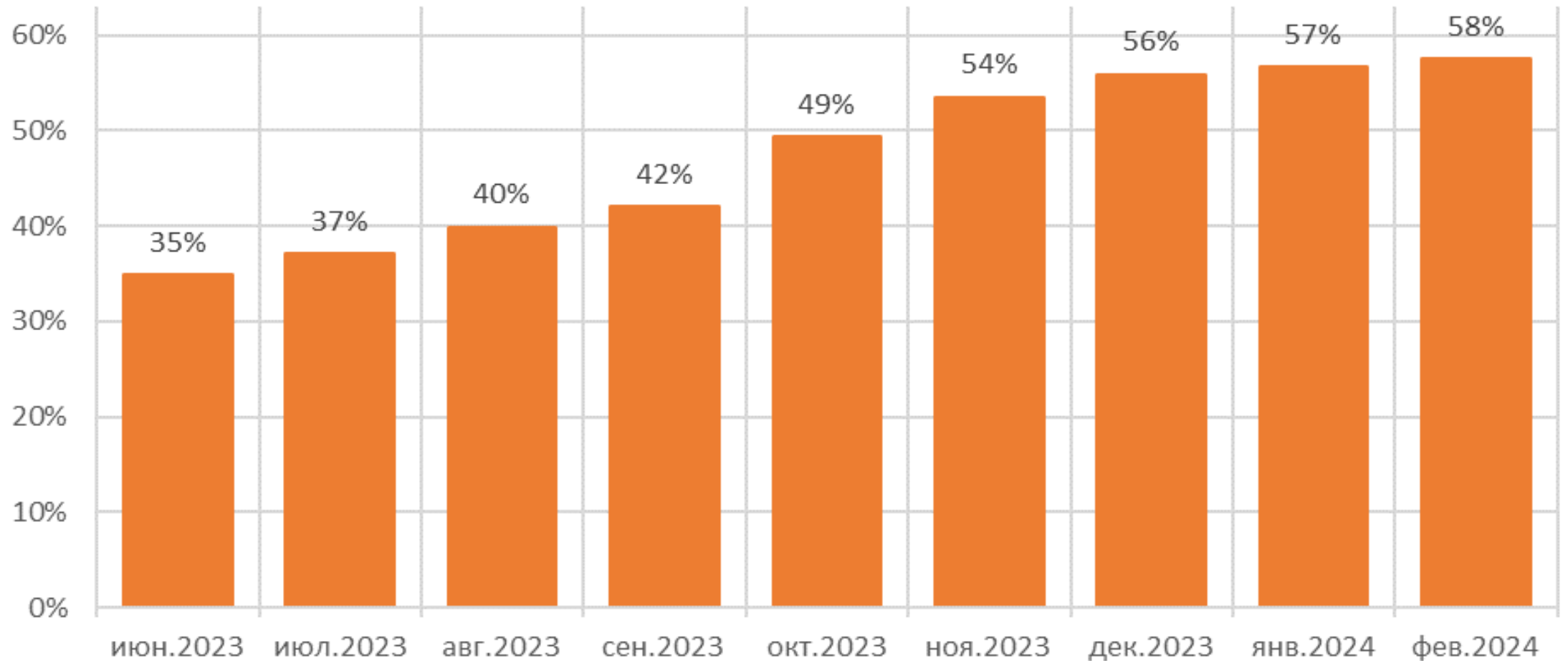


# Пользователи маркетплейса – застройщики

на 28.02.2024 пользователями маркетплейса являются 334 застройщика из них 76 застройщиков из ТОП-100

в целом охват - 58% рынка строительства МКД

## Рост доли в строительстве МКД застройщиков - пользователей маркетплейса



# Планы развития функционала маркетплейса

## 2. Доработка личного кабинета покупателя

2.1 яндекс карта – апрель 2024г., со слоями

- продающиеся участки
- строящие и ранее построенные МКД
- перспективные проекты МКД

2.2 кадастровая карта – 2024г.

2.3 банк мусорных данных - 2024

**Ищем готовые it-решения для интеграции в личный кабинет покупателя/инвестора:**

- 1) он-лайн расчёт градостроительного потенциала предлагаемого земельного участка
- 2) он-лайн построение мастер-плана проекта ЖК на предлагаемом земельном участке
- 3) он-лайн расчет бизнес-плана проекта ЖК на предлагаемом земельном участке



# Модуль «Маркетлейс земли для строительства»

Заявка на регистрацию в Маркетплейсе



**СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!**



[land@erzrf.ru](mailto:land@erzrf.ru)

**Надежда Орлова**

заместить руководителя  
аппарата НОЗА, директор  
портала ЕРЗ.РФ по правовым  
вопросам