



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

**Анализ рынка офисно-торговой недвижимости и земельных
участков коммерческого назначения Саратовской области
1 полугодие 2023 г**



Общая характеристика рынка недвижимости

Основой финансовой устойчивости государства является стабильное поступление налоговых доходов, которые в структуре всех доходов бюджетов играют первостепенную роль. Действующая налоговая система определяет уровень доходов федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и в конечном итоге – темпы экономического развития государства.

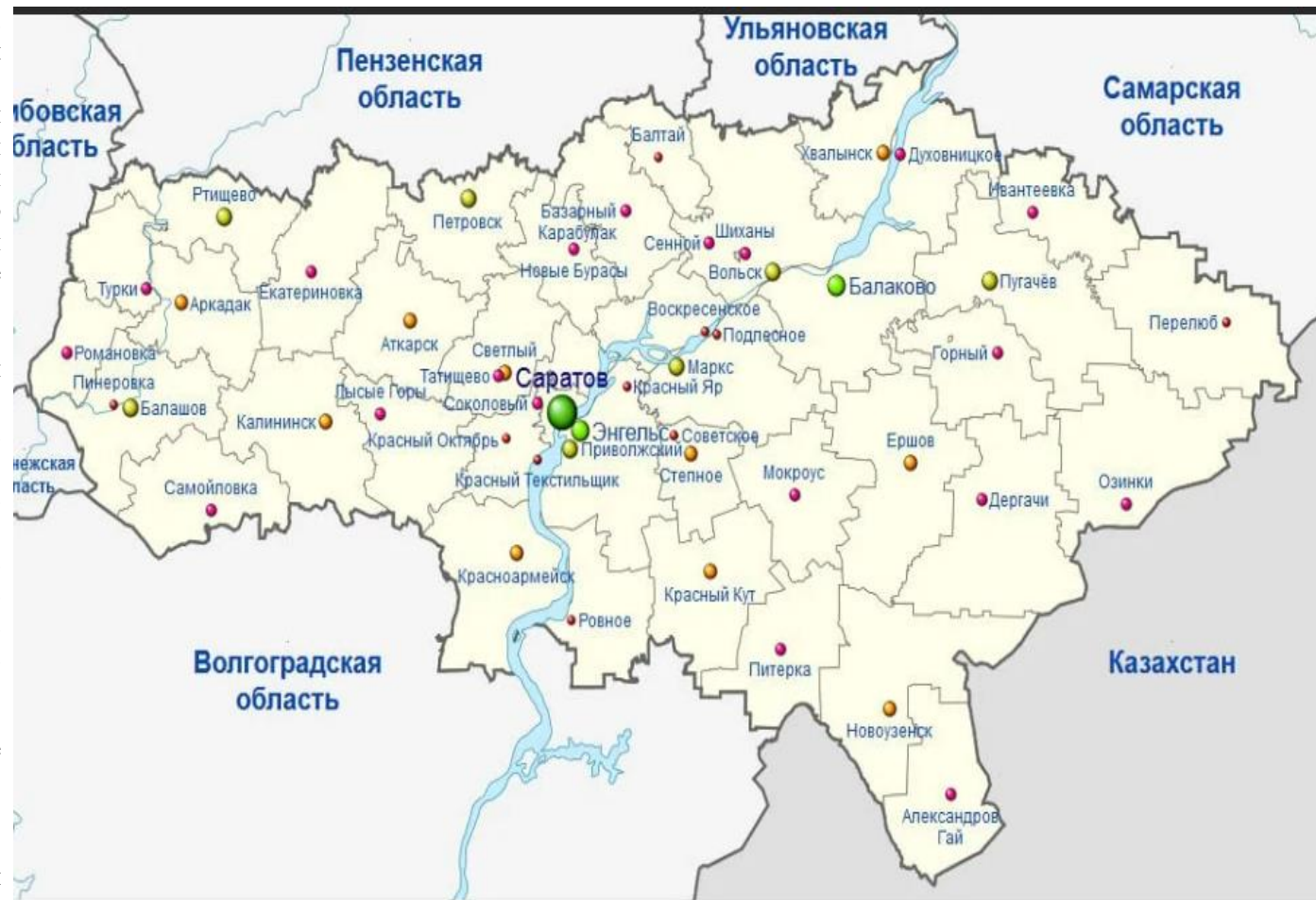
Кадастровая оценка недвижимости – это особый вид оценочной деятельности, направленный на установление стоимости объекта недвижимости. Данный процесс крайне важен для государства, поскольку именно эта стоимость выступает в качестве налогооблагаемой базы при взимании различных налогов на имущество. Кадастровая стоимость максимально приближена к значению рыночной цены объекта недвижимости. С этой целью изучается рынок недвижимости в пределах Саратовского региона с разделением на территориальные зоны:

- Областной центр (г. Саратов)
- Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (г. Энгельс, Гагаринский АР)
- Райцентры с развитой промышленностью (Балаковский, Балашовский, Вольский, Калининский муниципальные районы, г. Шиханы, п. Михайловский)
- Райцентры сельскохозяйственных районов (Александрово-Гайский, Аркадакский, Аткарский, Базарно-Карабулакский, Балтайский, Воскресенский, Дергачевский, Духовницкий, Екатериновский, Ершовский, Ивантеевский, Красноармейский, Краснокутский, Краснопартизанский, Лысогорский, Марковский, Новобурасский, Новоузенский, Озинский, Перелюбский, Петровский, Питерский, Пугачевский, Ровенский, Романовский, Ртищевский, Самойловский, Советский, Татищевский, Турковский, Федоровский, Хвалынский, п. Светлый)
- Прочие населенные пункты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка:

- рынок земельных участков;
- рынок жилья (квартиры, дома малоэтажной жилой застройки);
- рынок коммерческой недвижимости (офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, производственно-складские объекты, хранение транспорта, гостиницы).

В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские Интернет-порталы: www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.ya.ru, www.auction-house.ru, , квартирка-64.рф, agroservers.ru, etagi.com, domclick.ru и др.





	Здания	Помещения	Итого
48г. Саратов	77	419	496
50г. Энгельс	51	101	152
40г. Балаково	23	27	50
41г. Балашов	11	19	30
47г. Ртищево	8	12	20
44г. Маркс	9	10	19
42г. Вольск	8	7	15
32 Гагаринский АР	13	1	14
33р-н Советский	3	7	10
46г. Пугачев	7	3	10
17р-н Краснокутский	5	4	9
25р-н Петровский	5	3	8
38р-н Энгельсский	5	3	8
13р-н Ершовский	5	2	7
39г. Аткарек	3	2	5
4р-н Базарно-Карабулакский	5	-	5
5р-н Балаковский	4	1	5
16р-н Красноармейский	4	-	4
34р-н Татищевский	4	-	4
43г. Красноармейск	2	1	3
20р-н Марковский	2	1	3
28р-н Ровенский	3	-	3
18р-н Краснопартизанский	2	1	3
14р-н Ивандеевский	3	-	3
35р-н Турковский	2	1	3
52п. Светлый	-	2	2
12р-н Екатериновский	2	-	2
6р-н Балашовский	1	1	2
8р-н Вольский	1	1	2
36р-н Федоровский	2	-	2
15р-н Калининский	-	2	2
2р-н Аркадакский	1	-	1
49г. Хвалынск	-	1	1
30р-н Ртищевский	1	-	1
22р-н Новоузенский	1	-	1
19р-н Лысогорский	1	-	1
51г. Шиханы	1	-	1
21р-н Новобурасский	-	1	1
11р-н Духовницкий	-	1	1
9р-н Воскресенский	1	-	1
10р-н Дергачевский	-	1	1
Итого:	276	635	911

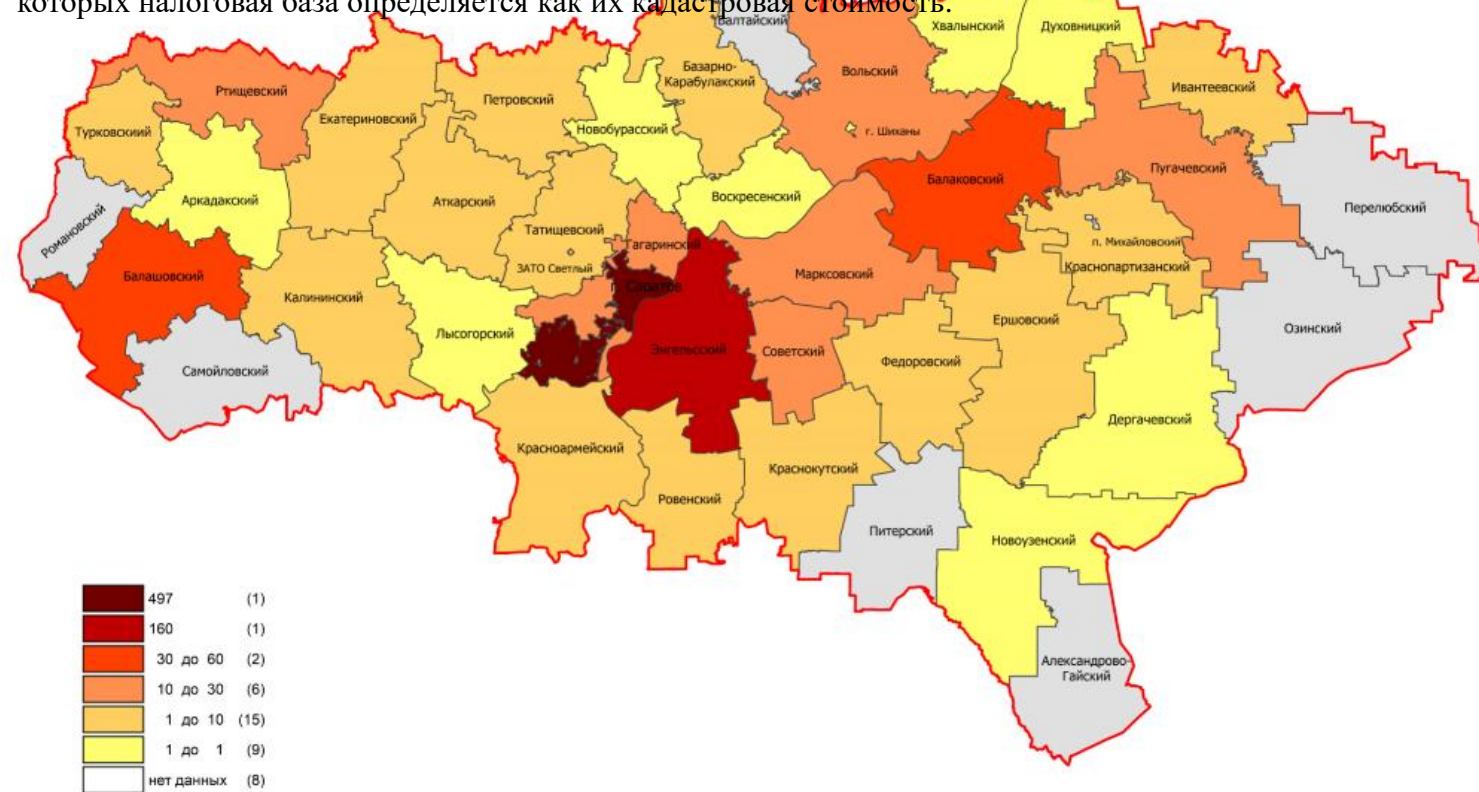
Рынок продажи объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Рынок офисно-торговой недвижимости включает в себя:

- торговые объекты (0401, 0402, 0404, 0405),
- объекты свободного назначения (0403),
- административно-офисные объекты (0601, 0602, 0603),
- объекты общественного питания (0409, 0410, 0411, 0412),
- объекты, предназначенные для обслуживания автотранспорта (0406, 0407, 0408)

и делится по видам объекта: здания, помещения.

В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 1 полугодия 2023 года 911 различных предложений объектов офисно-торгового назначения, из них 123 объекта, включены в соответствии со статьей 378.2 НК РФ в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.





Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Марксе, Вольске, в Гагаринском административном районе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

Диапазон цен предложений офисно-торговой недвижимости

	Здания										Помещения									
	4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)					6 (Административные и бытовые объекты)					4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)					6 (Административные и бытовые объекты)				
	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
г Саратов	51	13 158	150 000	54 515	30 427	26	11 026	114 300	42 604	21 123	348	3 846	172 361	57 293	31 064	71	7 391	140 138	55 548	24 632
г Энгельс	46	9 532	119 048	47 098	26 868	5	13 686	47 455	28 173	19 148	98	8 384	154 167	63 913	27 797	3	35 110	117 188	76 880	20 471
г Балаково	17	10 262	114 516	42 796	26 061	6	5 973	34 188	17 735	18 996	25	9 551	83 893	38 295	26 759	2	13 884	71 823	42 854	19 506
г Балашов	10	14 000	74 000	46 594	25 400	1	23 231	23 231	23 231	19 414	18	10 504	86 207	40 471	26 108	1	112 500	112 500	112 500	19 809
г Маркс	8	10 743	70 588	33 840	22 432	1	22 200	22 200	22 200	17 283	8	12 392	76 125	33 537	23 464	2	12 186	42 308	27 247	19 820
г Вольск	7	9 231	82 781	38 717	26 036	1	3 563	3 563	3 563	17 850	6	8 792	56 667	32 085	27 525	1	51 919	51 919	51 919	18 638

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на объекты коммерческого назначения варьируется от 33 840,00 руб./кв.м до 54 515,02 руб./кв.м – здания; от 32 085,04 руб./кв.м до 63 912,75 руб./кв.м – помещения. Административные и бытовые объекты - от 17 734,53 руб./кв.м до 42 603,67 руб./кв.м – здания; от 27 246,62 руб./кв.м до 112 500,00 руб./кв.м – помещения.



Сделки с объектами недвижимости (по сведениям Росреестра).

Отдельно рассмотрим анализ зарегистрированных сделок с объектами недвижимости офисно-торгового назначения. Из общего количества объектов в перечне, после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 1 полугодия 2023 года 280 сделок с объектами офисно-торгового назначения. Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, в Новоузенском муниципальном районе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

Диапазон цен сделок офисно-торговой недвижимости

	Здание								Помещение								ИТОГО			
	4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)				6 (Административные и бытовые объекты)				4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)				6 (Административные и бытовые объекты)							
	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
г Саратов	25	6 363	174 312	43 932	2	26 762	35 095	30 928	68	3 205	114 329	39 599	31	6 300	142 857	47 796	126	3 205	174 312	42 338
г Энгельс	6	7 902	130 785	36 159					9	3 149	58 008	37 673	3	7 135	7 184	7 163	18	3 149	130 785	32 083
г Балаково	7	4 757	13 375	9 395	1	10 680	10 680	10 680	4	12 185	51 613	30 278	4	1 399	70 724	26 293	16	1 399	70 724	18 921
г Балашов	2	6 259	19 048	12 653	1	2 842	2 842	2 842	3	4 615	20 255	9 996	6	8 617	37 783	18 811	12	2 842	37 783	14 250
р-н Новоузенский	11	1 115	23 020	6 314													11	1 115	23 020	6 314
г Маркс	4	3 486	78 628	25 077					1	25 000	25 000	25 000	2	15 440	58 077	36 759	7	3 486	78 628	28 403
р-н Петровский	6	1 223	66 667	17 476													6	1 223	66 667	17 476
р-н Татищевский	5	3 949	18 297	11 441					1	6 376	6 376	6 376					6	3 949	18 297	10 597
г Вольск	3	4 673	35 225	17 717	2	3 658	5 185	4 421									5	3 658	35 225	12 399
г Ртищево	5	769	22 866	10 510													5	769	22 866	10 510
р-н Новобурасский	4	6 417	13 953	9 483									1	28 926	28 926	28 926	5	6 417	28 926	13 372
р-н Энгельсский	3	1 635	12 698	6 331					2	895	21 201	11 048					5	895	21 201	8 218

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на объекты коммерческого назначения варьируется от 42 338 руб./кв.м до 14 250 руб./кв.м.



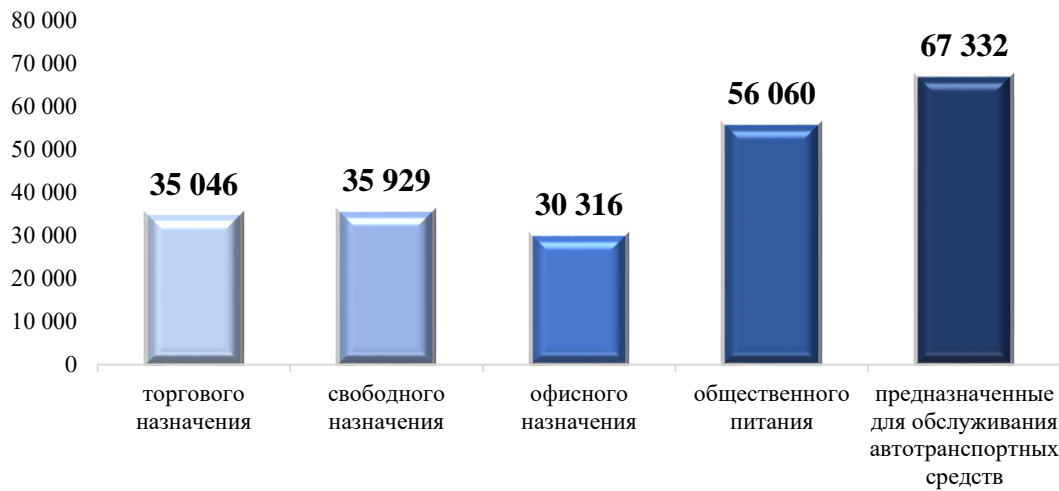
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Здания

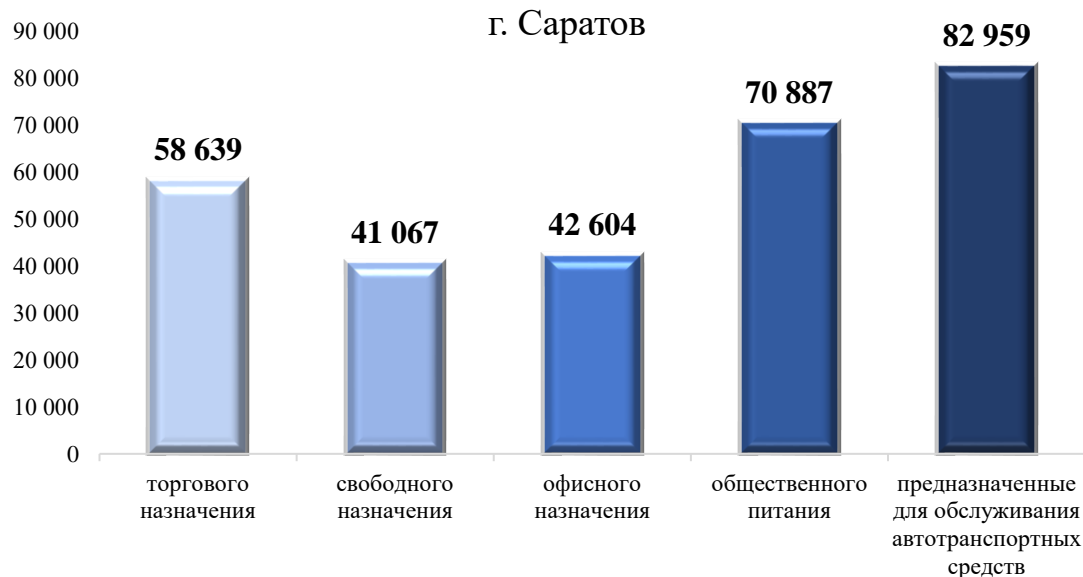
Саратовская область



Из анализа видно, что самые дорогостоящие объекты:

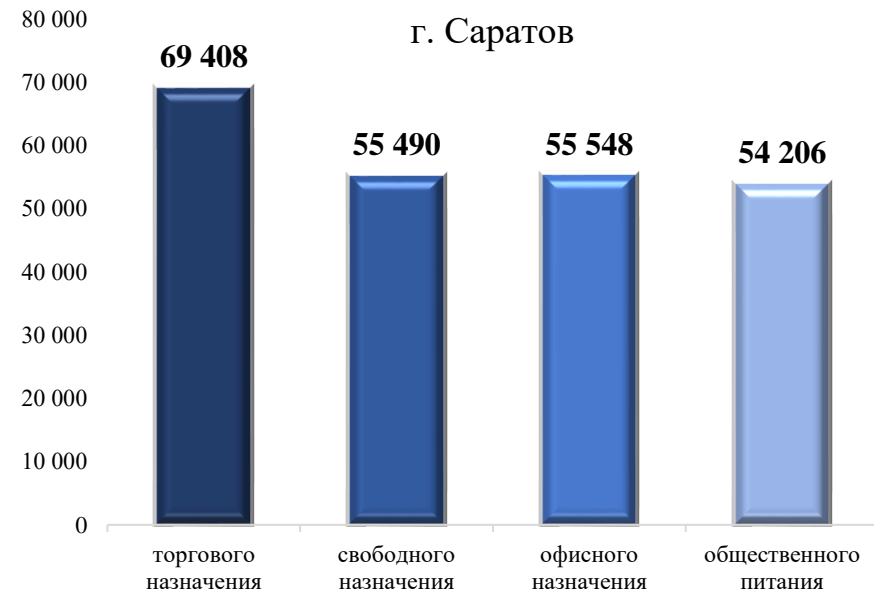
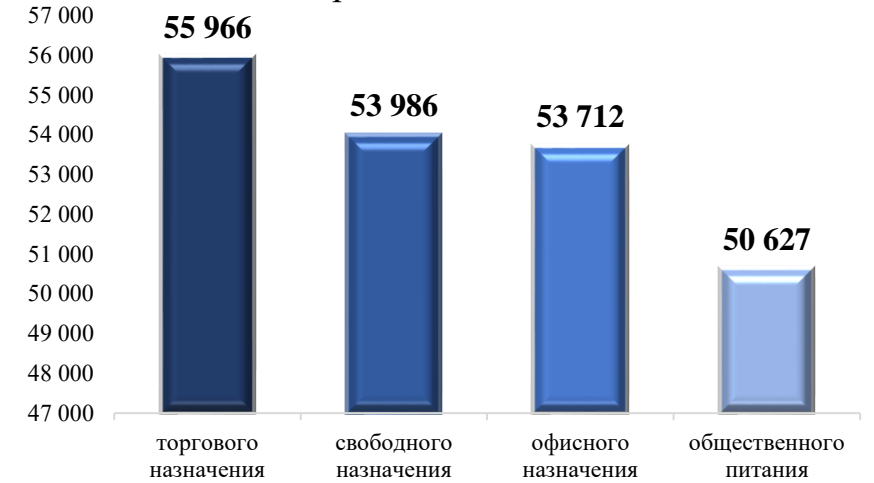
- здания, предназначенных для обслуживания автотранспортных средств (автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС), автомойки, автосалоны) – 82 959 руб./кв.м (г. Саратов), 67 332 руб./кв.м (Саратовская область).

- помещения торгового назначения (магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков, магазины 250 и более кв. м, рынки, торговые киоски, павильоны, ларьки) – 69 408 руб./кв.м (г. Саратов), 55 966 руб./кв.м (Саратовская область).



Помещения

Саратовская область





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Саратовская область ... Продажа Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 131.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

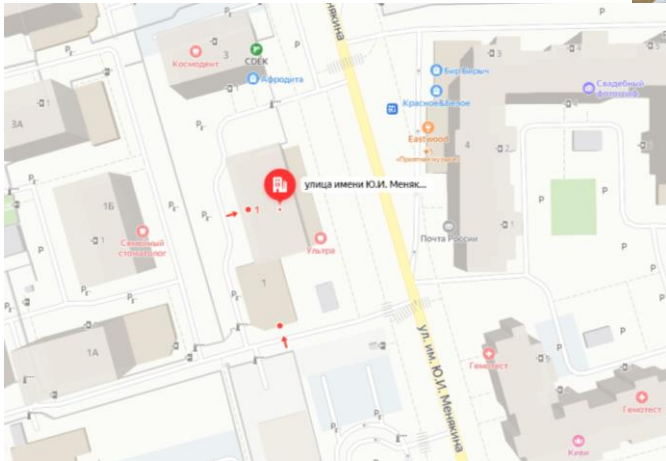
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 131.7 м²
Этаж: 1
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Саратовская область, Саратов, ул. имени Ю.И. Менякина, 1
р-н Волжский



Описание

Действующий салон красоты с очень стильным королевским дизайном !!!
Продаем коммерческое помещение (действующий бизнес), в центре Юбилейного р-на, на ул. Менякина. В собственности! Здание новое, кирпичное, 2015 г. Общая

22 700 000 Р

172 361 Р за м²

Показать телефон
8 919 XXX XX XX

Написать сообщение



Пользователь
Частное лицо
Завершено 16 объявлений

Подписаться на продавца

Помещение в г Саратове
максимум
172 361,43 руб./кв.м
Саратов, ул. имени Ю.И.
Менякина, 1

Саратовская область ... Коммерческая недвижимость - Продажа Здание

Здание, 100 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 100 м²
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Саратов, ул. Аэропорт, 13
р-н Кировский



15 000 000 Р

150 000 Р за м²

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Компания В
Компания
На Авито с сентября 2010
Завершено 51 объявление

Результаты проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Здание - АЗС в г Саратове
максимум
150 000 руб./кв.м
г. Саратов, ул. Аэропорт,
уч. 8



Саратовская область | Продажа | Помещение (свободного назначения)
Свободного назначения, 3900 м²
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку



Онлайн-просмотр
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 3900 м²
Этаж: подвальный

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип здания: торговля

Расположение

Саратовская область, Саратов, ул. имени В.И. Чапаева, 59
р-н Фрунзенский



Описание

— Продажа нежилого подвального помещения, расположенное в Крытом рынке (ул. Чапаева, 59 (ул. Карова))
— Площадь подвального помещения 3900 кв. м.

15 000 000 Р
3 846 Р за м²

Показать телефон
в токе 1000.00.00

ЮриД. Девочкин
Компания
на Avito с августа 2015
Результаты проверки
Подписаться на продвижение
Контактное лицо:
Ан

Помещение в г Саратове
минимум
3 846,15 руб./кв.м
Саратов, ул. имени В.И.
Чапаева, 59

Саратовская область | Продажа | Коммерческая недвижимость | Помещение | Офисное помещение
Офисное помещение, 9069.1 м²
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку



Онлайн-просмотр
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 9069.1 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки

Планировка: открытая
Тип здания: торговля

Расположение

Саратовская область, Саратов, Осенняя ул., 1
р-н Пензенский



Описание

Продаю офисное здание 7 этажей.
Собственник.

100 000 000 Р
11 026 Р за м²

Показать телефон
в токе 1000.00.00

СДМ коммерческая
недвижимость
Компания
Результаты проверки
Подписаться на продвижение
Контактное лицо:
Менеджер

Здание в г Саратове
минимум
11 026,45 руб./кв.м
г. Саратов, Осенняя ул., 1



ТЦ/ТРЦ, предложенные к продаже

ТЦ Триумф г. Саратов – 66 337 руб./кв.м

Дата проведения: 16-06-2023 в 10:00 Окончание приема заявок: 14-06-2023 в 18:00 Тип торгов: Торговая сессия

Торги через 16 дней



Права (требования) ПАО Сбербанк к ООО «Инвестиционно-ипотечная компания» и 100% доли уставного капитала ООО «Инвестиционно-ипотечная компания».

Начальная цена 3 850 010 000 Р

Шаг на повышение 9 625 025 Р

Сумма задатка 385 001 000 Р

Адрес: Саратовская обл., г. Саратов

Информация о торгах: Ссылка на ЭТП

Менеджер: Собольева Елена +79272081534

Описание

Продаются права (требования) долга и 100% доли компании, на балансе которой – крупнейший в Саратове индустриальный комплекс ТРЦ «Триумф Молл», расположенный в центре города Саратова. Победитель процедуры в торговой сессии получит в собственность 100% доли уставного капитала ООО «Инвестиционно-ипотечная компания» и сможет осуществлять корпоративный контроль.

Торговая площадь, 1104 м²



Онлайн-показ: Можно посмотреть во видеоссылку

О помещении

Вход: с улицы; Общая площадь: 1104 м²; Этаж: 2; Высота потолков: 3,5 м; Отделка: офисная; Мощность электросети: 100 кВт; Отопление: центральное; Тип сделки: продажа; Архитекторы: неформальное сотрудничество

Расположение

Саратовская область, Балаковский р. н., муниципальное образование Город Балаково, Балаково, ул. Бульвар Род, 1В

70 000 000 Р

63 406 Р за м²

Показать телефон в 000 000 000 000

Пользователь: Частное лицо; Контактный email: 5 м. 000

Подписаться на продажи

ТЦ Премиум г. Балаково – 63 406 руб./кв.м

Свободного назначения, 375 м²



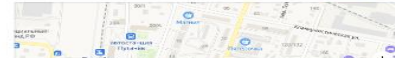
Онлайн-показ: Можно посмотреть во видеоссылку

О помещении

Вход: с улицы; Отделка: офисная; Отдельный вход: есть; Мощность электросети: 15 кВт; Общая площадь: 375 м²; Этаж: 2; Отопление: автономное; Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Пугановский р.н., Пуганов, Тополевская ул., 93/1



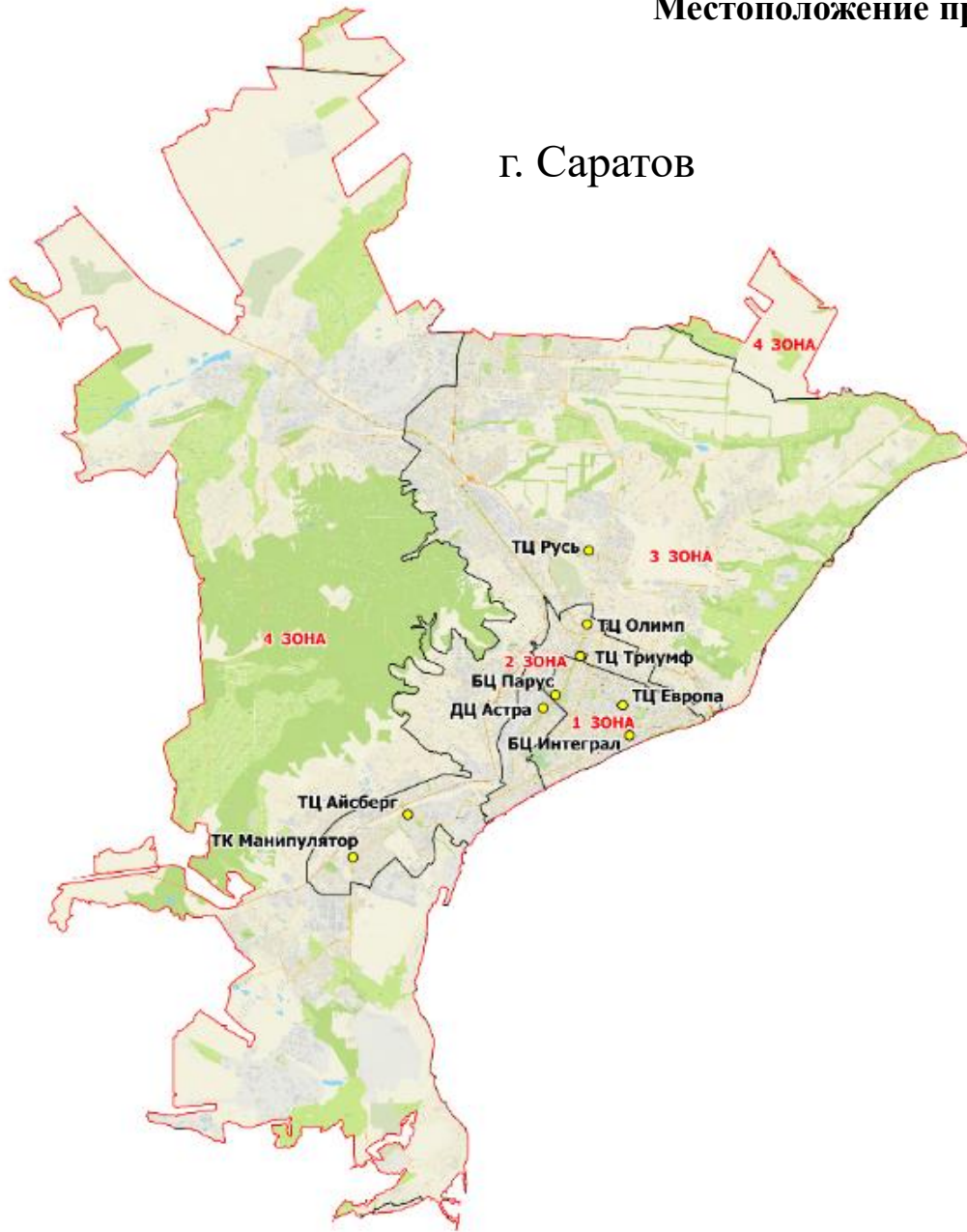
	Здания			Помещения		
	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
г Саратов	1			15		
БЦ Интеграл				4	30 093	23 460
БЦ Парус				1	45 556	31 175
ДЦ Астра				1	35 827	24 900
ТК Манипулятор				1	67 273	26 351
ТЦ Айсберг				1	61 306	30 147
ТЦ Европа				3	80 323	36 367
ТЦ Олимп				2	45 639	32 797
ТЦ Русь				2	60 878	25 888
ТЦ Триумф	1	66 337	39 870			
г Энгельс				4		
ГОЦ Покровский пассаж				1	50 000	30 726
ТЦ Энгельсский				1	104 739	28 796
ТЦ Меркурий				2	25 384	19 740
г Балаково	4			3		
ТЦ Премиум	1	63 406	27 832			
ТЦ Кайрос	1	58 333	18 874			
ТЦ Гранат	1	24 286	22 356			
ТЦ Чайка	1	35 000	29 438			
ТК Интек				1	40 553	26 184
рынок Сфера				1	24 742	24 512
ТРЦ Старград				1	16 071	26 930
г Балашов				3		
ТЦ Балашовский пассаж				1	35 000	23 533
ТЦ Базар				2	70 881	32 884
г Пугачев	1					
ТЦ Московский	1	45 333	24 540			
г Шиханы	1					
ТЦ Кольцо	1	23 783	29 869			

ТЦ Московский г. Пугачев - 45 333 руб./кв.м

Необходимо уточнить, что большей частью продаются ТЦ/ТРЦ с готовым арендным бизнесом (якорные арендаторы), что существенно повышает цену объекта недвижимости.



Местоположение предложенных к продаже ТЦ/ТРЦ г. Саратов, г. Энгельс





Местоположение объекта недвижимости является наиболее значимым фактором при формировании его стоимости.

Диапазон цен предложений продажи зданий/помещений офисно-торгового назначения по территориальным зонам в пределах региона

Территориальные зоны	УПЦП, руб./кв.м	
	Здание	Помещение
Областной центр	50 493	56 997
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	43 001	64 034
Райцентры с развитой промышленностью	37 709	40 869
Райцентры сельскохозяйственных районов	25 037	28 713
Прочие населенные пункты	15 352	34 967

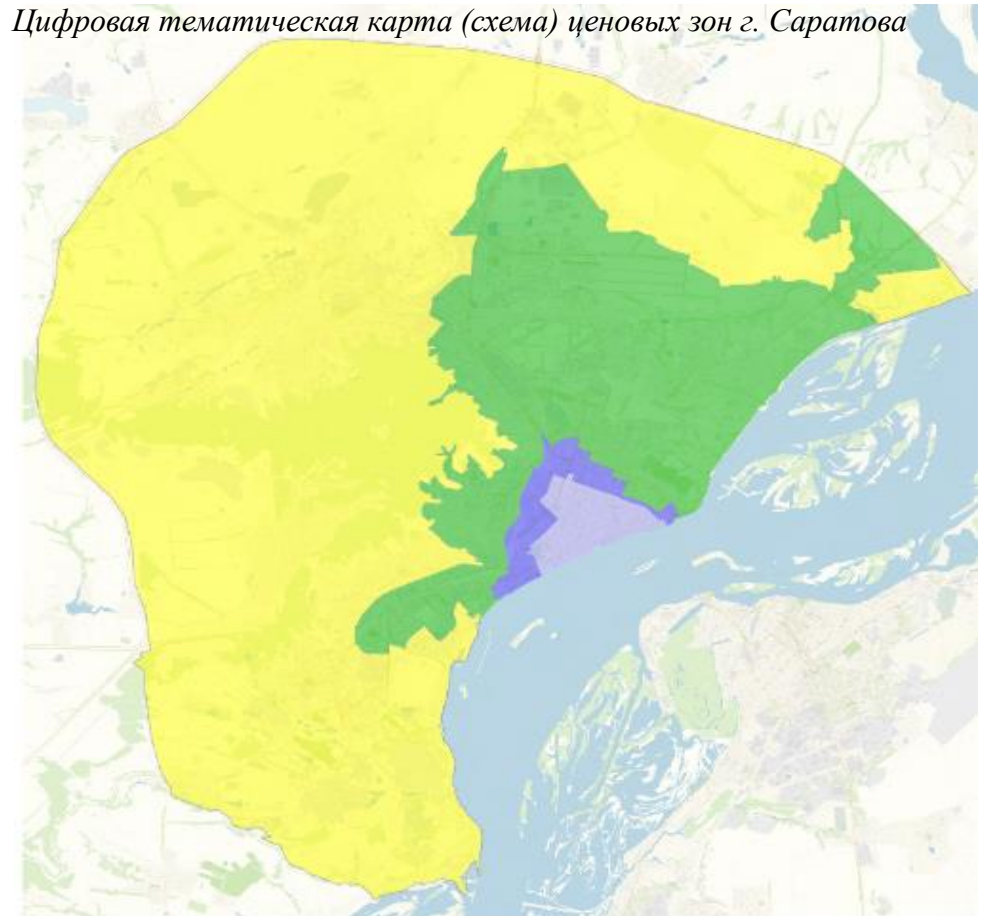
Цены за 1 кв.м объектов офисно-торгового назначения в регионе ожидаемо самые высокие в областном центре (г. Саратов) и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра – г. Энгельс и Гагаринский административный район.

В результате анализа рыночной информации офисно-торговой недвижимости было определено оценочное зонирование г. Саратова, предусматривающее деление территории на ценовые зоны. Границы ценовых зон городов установлены и описаны как совокупность кадастровых кварталов, объединённых в одну ценовую зону. Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу.

Структура предложений продажи объектов офисно-торгового назначения в г. Саратове в зависимости от ценовой зоны

Номер ценовой зоны	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП руб./кв.м	Среднее руб./кв.м 2022 г	УПКС руб./кв.м
Зона 1	194	3 846	154 905	58 925	53 871	26 158
Зона 2	71	4 322	143 443	54 422	47 160	22 676
Зона 3	209	2 915	172 362	52 920	45 277	22 316
Зона 4	36	9 655	112 732	51 445	33 719	17 749
Итого:	510					

Цифровая тематическая карта (схема) ценовых зон г. Саратова

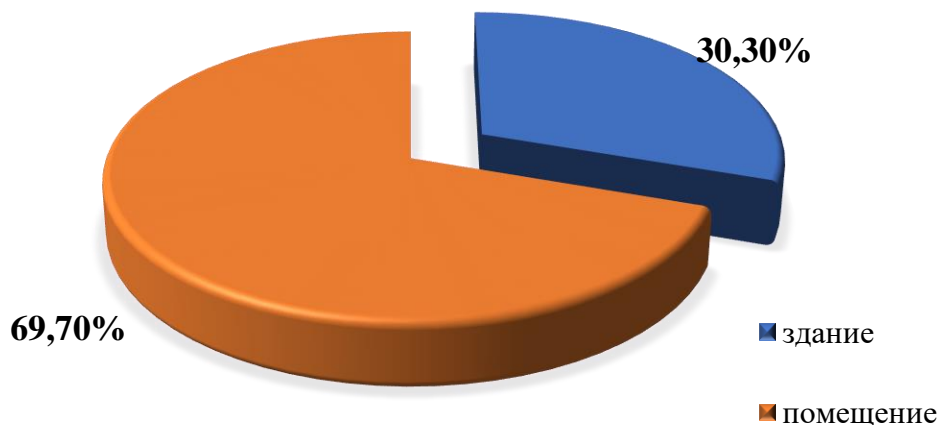




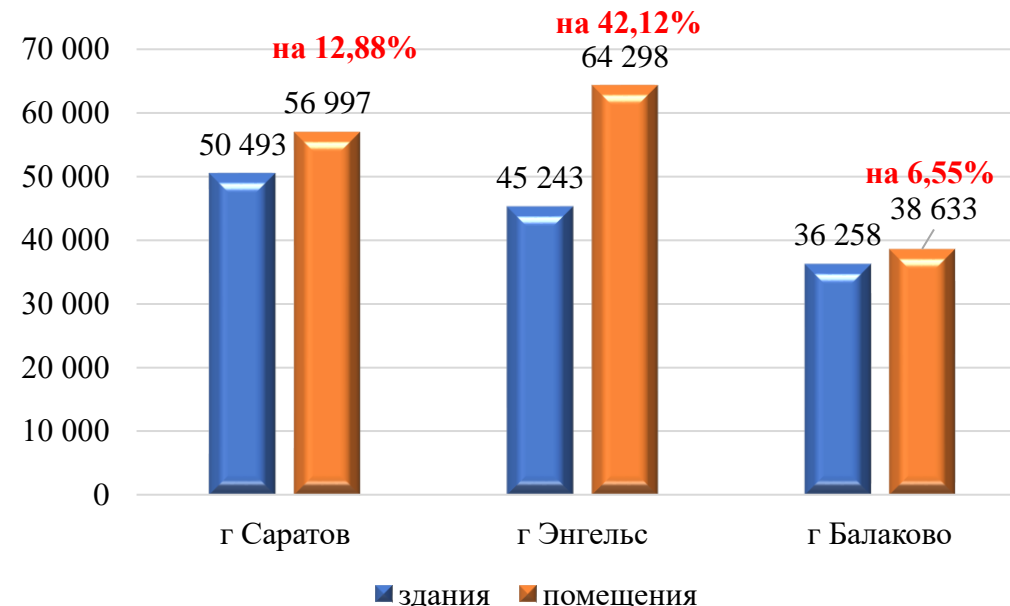
Вид объекта

На рынке Саратовской области преобладают предложения помещений коммерческого назначения (69,70%). В зоне повышенного спроса/предложения находятся коммерческие площади (нежилые помещения) в жилых многоквартирных домах (82,52% от общего числа предложений помещений), а количество предложений зданий составляют около 1/3 от общего числа на рынке.

Количество предложений по виду «здание/помещение» офисно-торгового назначения в Саратовской области, %



Диапазон цен предложений относительно вида объекта



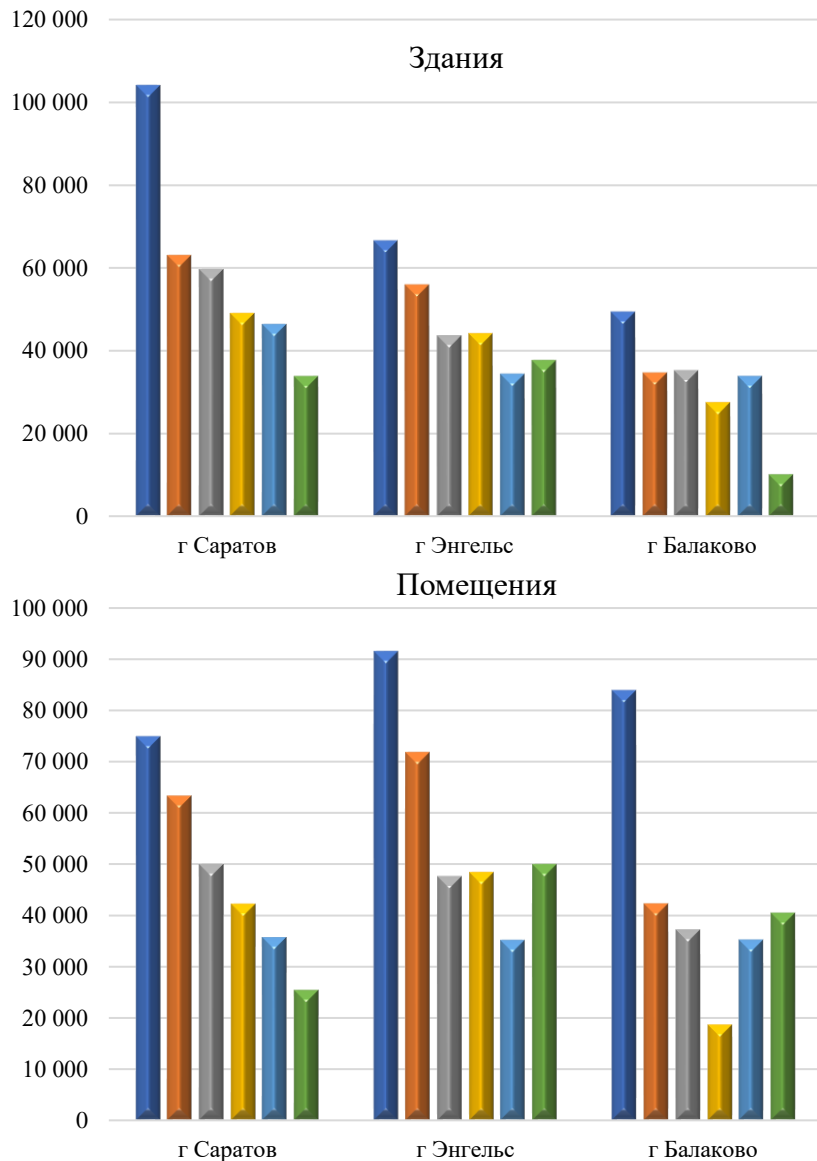
Удельный показатель цены встроенных торговых помещений несколько выше показателя отдельно стоящих зданий такого же назначения. Это объясняется наличием в зданиях площадей общего пользования, которые сложно использовать полноценно при ведении бизнеса; в тоже время в помещениях всю имеющуюся площадь возможно использовать в качестве полезной.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,86	0,90



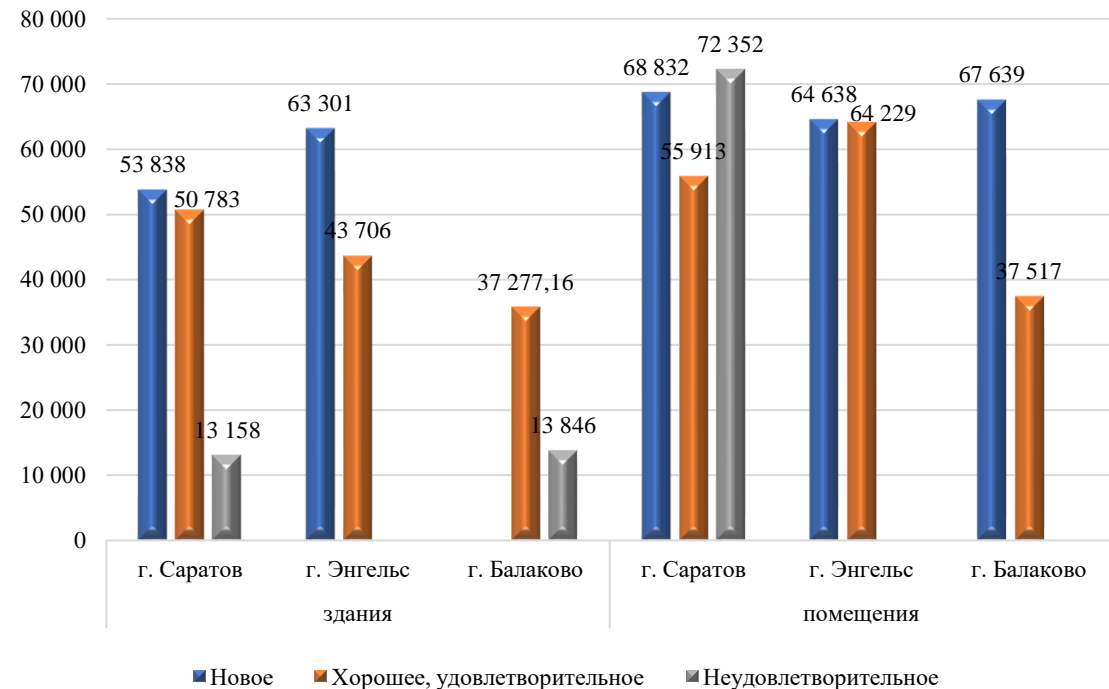
Структура предложений офисно-торгового назначения в зависимости от площади



Прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади только в г. Саратове – чем меньше площадь объекта, тем больше цена. В г. Энгельсе и г. Балаково средние цены предложения на рынке купли-продажи офисно-торговой недвижимости в зависимости от площади показали разнонаправленную динамику. Здесь влияние оказали такие факторы, такие как местоположение, состояние отделки, спрос.

Физическое состояние объекта выделяют одним из факторов формирования стоимости недвижимости. Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях.

Диапазон средних цен предложений относительно физического состояния здания

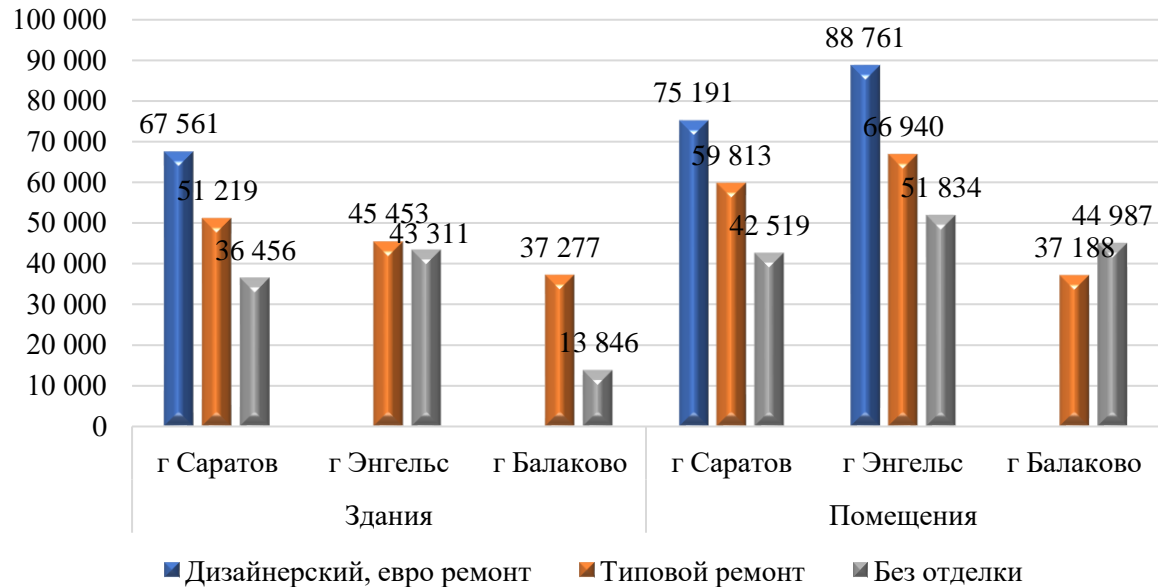


По итогам анализа на рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от физического состояния здания в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково (здания). В г. Саратове помещения в новых зданиях практически равны по цене помещениям в аварийных домах (на рынке представлено 6 объектов недвижимости). Предположительно, это связано с тем, что в городе была подготовлена отдельная программа по изъятию нежилых помещений в аварийных домах для муниципальных нужд с выплатой возмещения (№4126 от 11.10.2022 Об утверждении ведомственной целевой программы «Изъятие объектов нежилого фонда в расселяемых аварийных домах для муниципальных нужд» на 2023-2025 годы).



Внутренняя отделка

Диапазон средних цен предложений относительно качеству внутренней отделки



Единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. В укрупненном виде на основании информации, представленной в открытых источниках, состояние и качество отделки объектов недвижимости может быть определено следующим образом: без отделки, типовой ремонт, дизайнерский ремонт. На рынке преобладают предложения по продаже зданий/помещений с типовым ремонтом (стандарт).

Из графика видно явную зависимость средней рыночной цены зданий/помещений от состояния отделки. В г. Саратове стоимость квадратного метра зданий/помещений с дизайнерским ремонтом на 31,91% и 25,71% выше, чем стоимость помещений с типовым ремонтом, и на 85,32% и 76,84%, чем стоимость объектов недвижимости, у которых отсутствует отделка.

Этаж расположения объекта (для помещений) также оказывает влияние на стоимость. Как правило, объекты торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и нежилых зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе/подвале либо на средних этажах. При этом в ТЦ/ТРЦ уровень цен зависит не непосредственно от этажа, а в большей степени от расположения помещения в пределах ТЦ/ТРЦ относительно потоков людей.

Диапазон средних цен предложений относительно этажа расположения

Этаж расположения	УПЦП, руб./кв.м		
	г Саратов	г Энгельс	г Балаково
-1	36 278	36 551	20 650
1	67 256	68 237	42 048
2 и выше	48 796	33 612	28 036
Итого:	56 997	64 298	38 633

Нежилые помещения в г. Саратове, расположенные на первом этаже, дороже, чем в цоколе/подвале и на средних этажах (2 и выше) на 85,39% и 37,83% соответственно. Нежилые помещения в г. Энгельсе - на 86,69% и 103,01% соответственно, в г. Балаково - на 103,62% и 49,98%.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,66	0,63	0,69



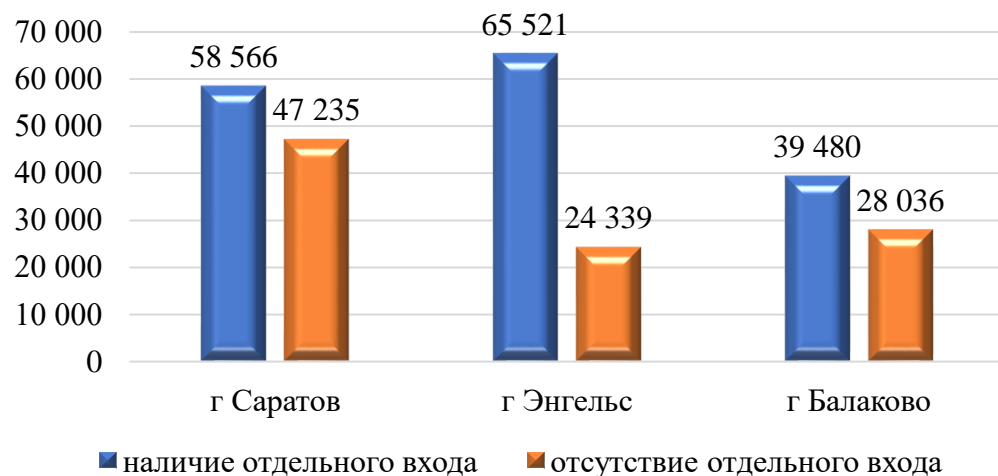
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Стоимость квадратного метра офисно-торговой недвижимости также изменяется в зависимости от доступа к объекту - от **наличия/отсутствия отдельного входа** и зависит непосредственно от этажа расположения нежилого помещения в здании. В основной массе отдельные входы обустраиваются в помещениях на первых этажах, в подвалах и цоколях.

Диапазон средних цен предложений относительно наличия/отсутствия отдельного входа



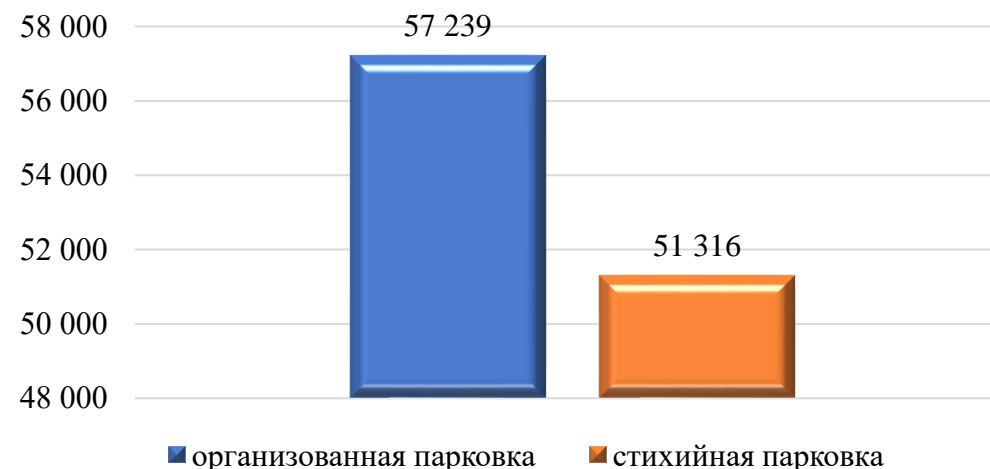
Нежилые помещения офисно-торгового назначения в г. Саратове с отдельным входом дороже помещений, отдельный вход у которых отсутствует на 23,99%, в г. Энгельсе и г. Балаково - на 169,2% и 40,82% соответственно.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,90	0,93

Возможность парковки (организованная парковка для объектов в городе). Безусловным преимуществом для любых видов коммерческой недвижимости – является возможность и удобство парковки автотранспорта. Это является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости торговой недвижимости.

Диапазон цен предложений относительно возможности парковки ТЦ/ТРЦ (г. Саратов)



В г. Саратове ТЦ/ТРЦ, представленные на рынке недвижимости, с организованной парковкой дороже объектов со стихийной на 11,54%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,93	0,89	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,90	0,85	0,94



Вывод

В целом рынок офисно-торговой недвижимости в области развит только в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области (г. Саратова). В остальных населенных пунктах рынок депрессивный, предложения единичны и не позволяют делать какие-либо корректные выводы о ценообразовании:

Областной центр: здания – 77 предложений, помещения – 419 предложений.

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра: здания – 64 предложения, помещения - 102 предложения.

Райцентры с развитой промышленностью: здания – 43 предложения, помещения - 55 предложений.

Райцентры сельскохозяйственных районов: здания – 58 предложений, помещения - 52 предложения.

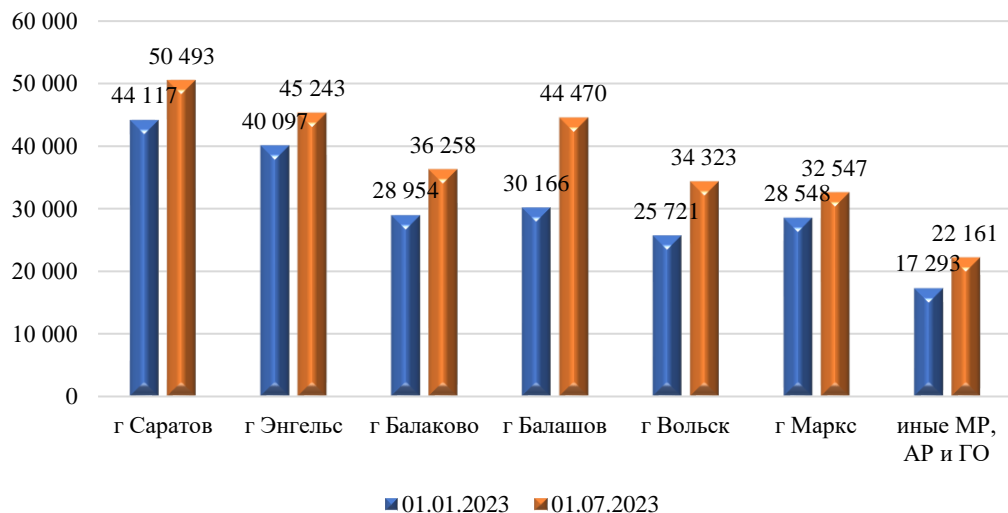
Прочие населенные пункты: здания – 34 предложения, помещения - 7 предложений.

По результатам проведенного анализа определены следующие ценообразующие факторы для рынка офисно-торговой недвижимости:

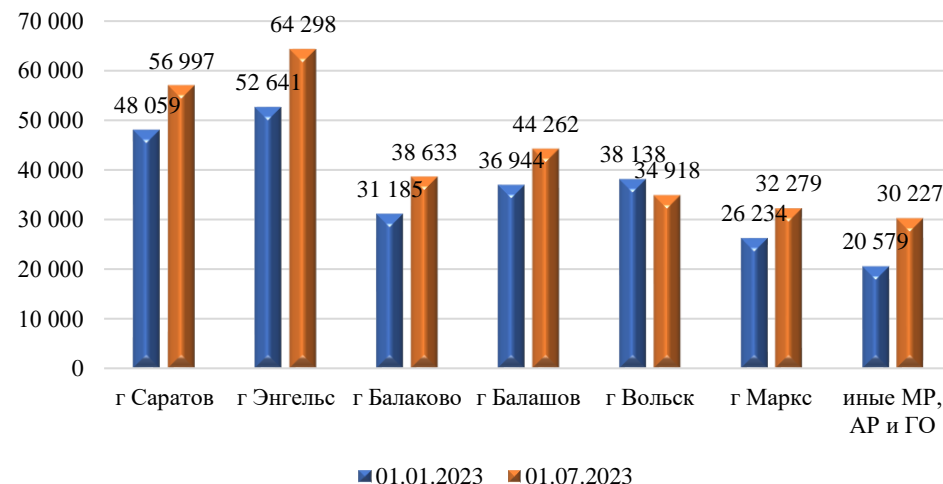
- местоположение объекта;
- выход на красную (первую) линию улицы;
- общая площадь;
- физическое состояние здания и внутренней отделки;
- этаж расположения для встроенных помещений;
- наличие отдельного входа;
- вид объекта;
- возможность парковки (организованная парковка для объектов в городе).

Значения удельных цен объектов офисно-торгового назначения в Саратовской области находятся в диапазоне от 1 157,56 руб./кв.м до 150 000 руб./кв.м – здания (ЕОН), от 870,61 руб./кв.м до 172 361,43 руб./кв.м - помещения. Диапазон удельных цен объектов офисно-торгового назначения в г. Саратове от 11 026,45 руб./кв.м до 150 000 руб./кв.м – здания (ЕОН), от 3 846,15 руб./кв.м до 172 361,43 руб./кв.м - помещения.

Здания



Помещения



За период с 01.01.2023 по 01.07.2023 наблюдается повышение цен на офисно-торговую недвижимость. В г. Саратове здания на 14,45%, помещения на 18,6%, в г. Энгельсе, здания на 12,83%, помещения на 22,14%.



РЫНОК земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

Рынок земельных участков коммерческого назначения на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется дефицитом объектов и большим разбросом цен.

Местоположение	Деловое управление	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Магазины	Развлечения	Итого
г Саратов	3	2	12		17
Гагаринский АР			7	6	13
г Энгельс		3	6		9
г Балаково			4	1	5
р-н Энгельсский			5		5
г Ртищево			4		4
р-н Татищевский		1	1		2
г Балашов			2		2
р-н Ровенский		1			1
р-н Питерский			1		1
р-н Екатериновский			1		1
г Аткарск			1		1
р-н Аркадакский			1		1
Итого	3	14	44	1	62

Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Ртищево, в Гагаринском административном районе и Энгельском муниципальном районе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

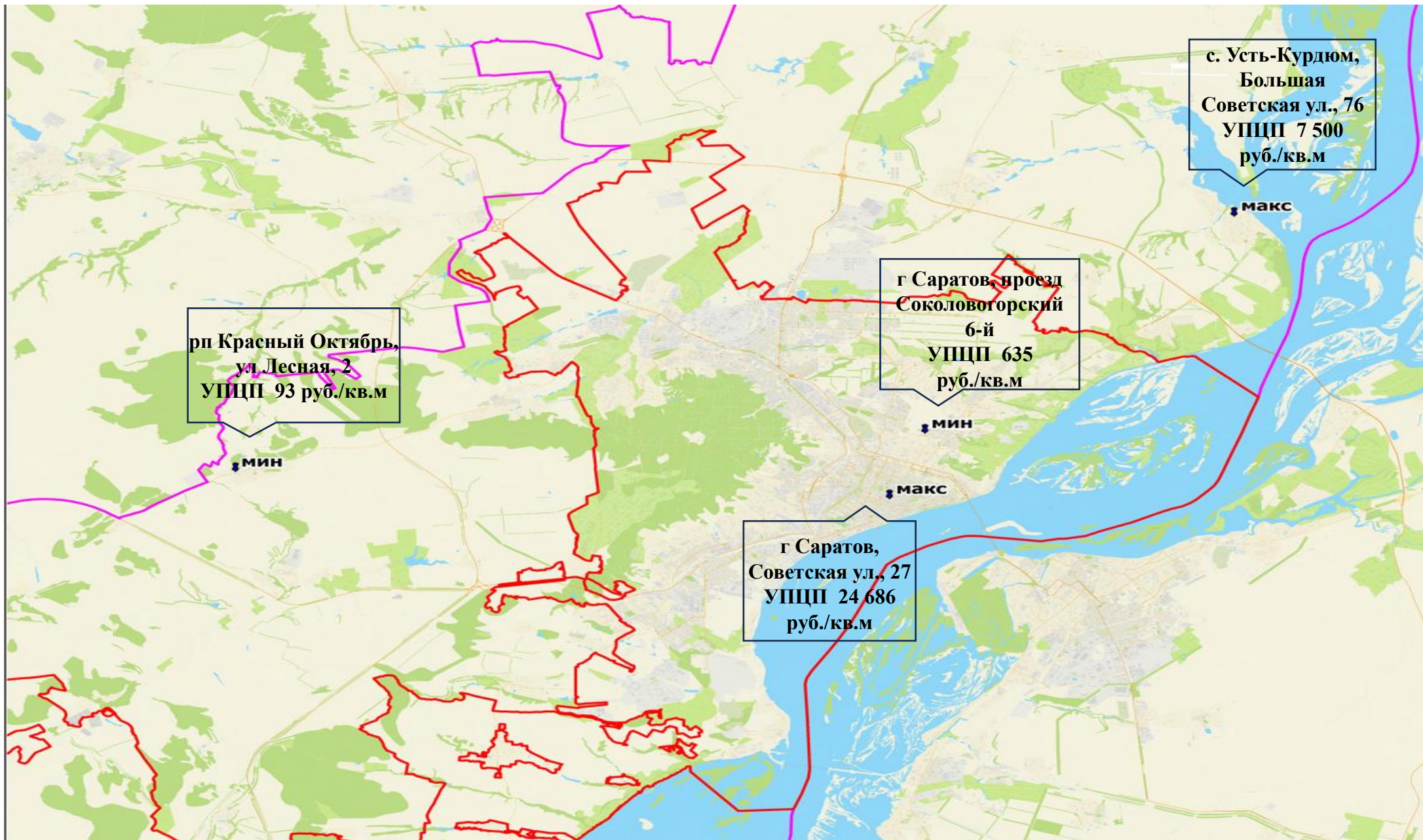
В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 1 полугодия 2023 года 58 предложений о продаже и 4 сделки земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство».

Диапазон цен предложений в разрезе муниципальных районов/городских округов

	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м
г Саратов	17	635	24 686	7 231
Гагаринский АР	13	93	7 500	1 440
г Энгельс	9	652	10 135	4 438
р-н Энгельсский	5	753	5 797	2 628
г Балаково	5	1 384	6 250	4 147
г Ртищево	4	1 019	1 131	1 095

Качественную картину ценообразования показывает рынок земельных участков в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также в Гагаринском административном районе. Самые дорогие объекты расположены в г. Саратове - административном центре области: максимум - 24 686,19 руб./кв.м, среднее - 7 230,70 руб./кв.м. Самый низкий минимальные показатель цены представлен в Гагаринском АР - 92,86 руб./кв.м.

	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
МО г. Саратов	30	4 722	2 753
р-н Энгельсский	14	3 792	1 747
р-н Балаковский	5	4 147	1 537
р-н Ртищевский	4	1 095	983

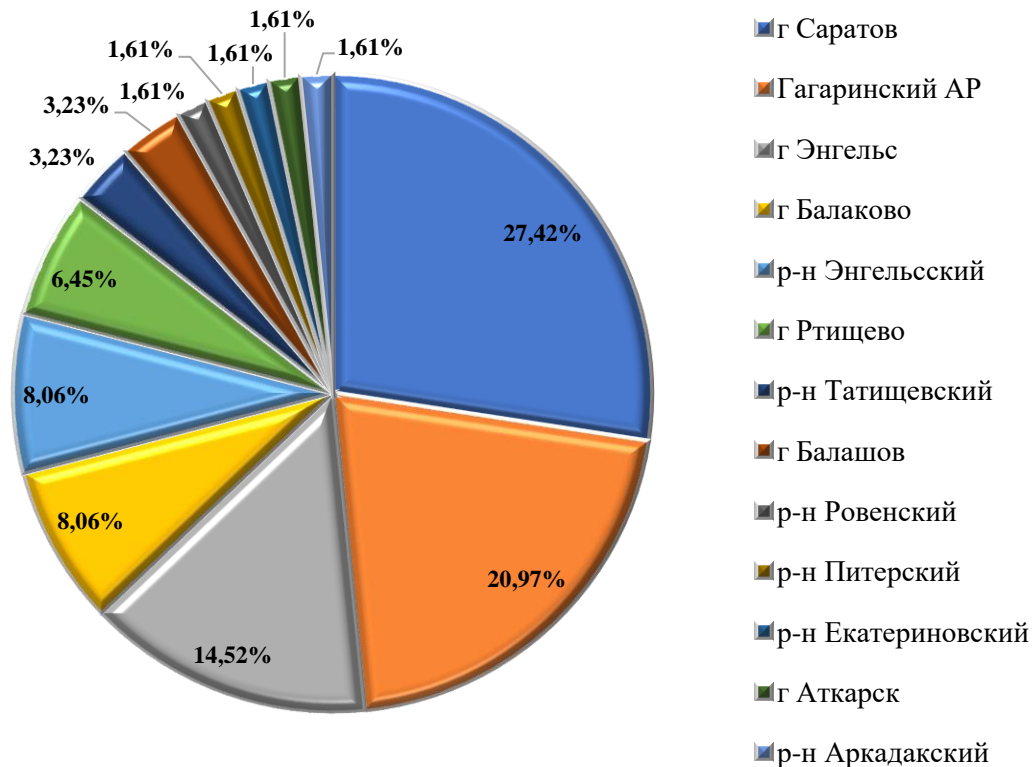




Местоположение

Одним из ценообразующих факторов, влияющих на цены предложений земельных участков для предпринимательской деятельности, является местоположение.

Распределение предложений по муниципальным районам/городским округам в пределах региона, % от общего количества



Наибольшее количество предложений представлено в г. Саратове – административном центре области – 27,42%, далее следует Гагаринский административный район – 20,97%, г. Энгельс – 14,52% и г. Балаково – 8,06%.

Диапазон средних цен предложений по территориальным зонам в пределах региона

	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м
Областной центр	17	7 231
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	22	2 667
Райцентры с развитой промышленностью	7	3 167
Райцентры сельскохозяйственных районов	9	971
Прочие населенные пункты	7	2 588

Самые высокие средние цены предложений в областном центре (г. Саратов) и в райцентрах с развитой промышленностью (г. Балаково и г. Балашов).



В результате анализа рыночной информации офисно-торговой недвижимости было определено оценочное зонирование г. Саратова, предусматривающее деление территории на ценовые зоны

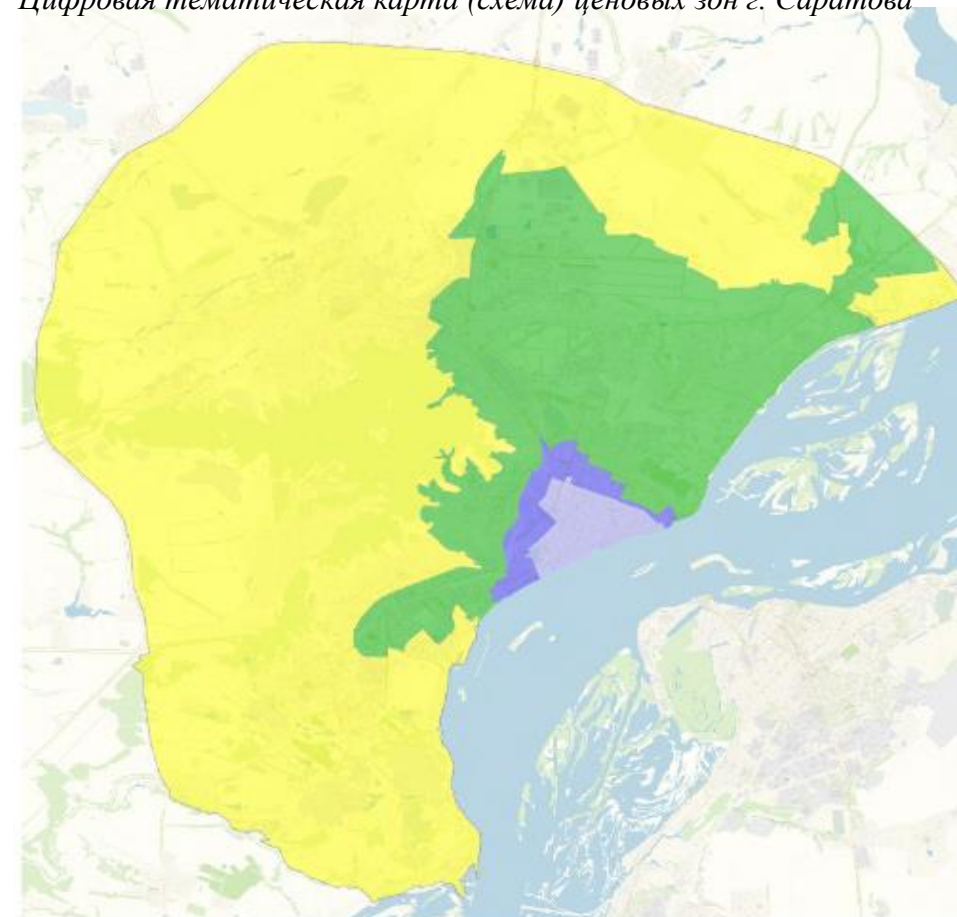
Границы ценовых зон городов установлены и описаны как совокупность кадастровых кварталов, объединённых в одну ценовую зону. Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу.

Структура предложений продажи земельных участков в г. Саратове в зависимости от ценовой зоны

Номер ценовой зоны	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП руб./кв.м	УПКС руб./кв.м
Зона 1	1	24 686	24 686	24 686	7 307
Зона 2	1	6 067	6 067	6 067	4 992
Зона 3	20	250	19 213	4 730	2 670
Зона 4	8	93	7 500	2 036	1 484
Итого:	30				

Качественную картину ценообразования показывает рынок земельных участков в зоне 3 - 4 730 руб./кв. и зоне 4 - 2 036 руб./кв.м.

Цифровая тематическая карта (схема) ценовых зон г. Саратова



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

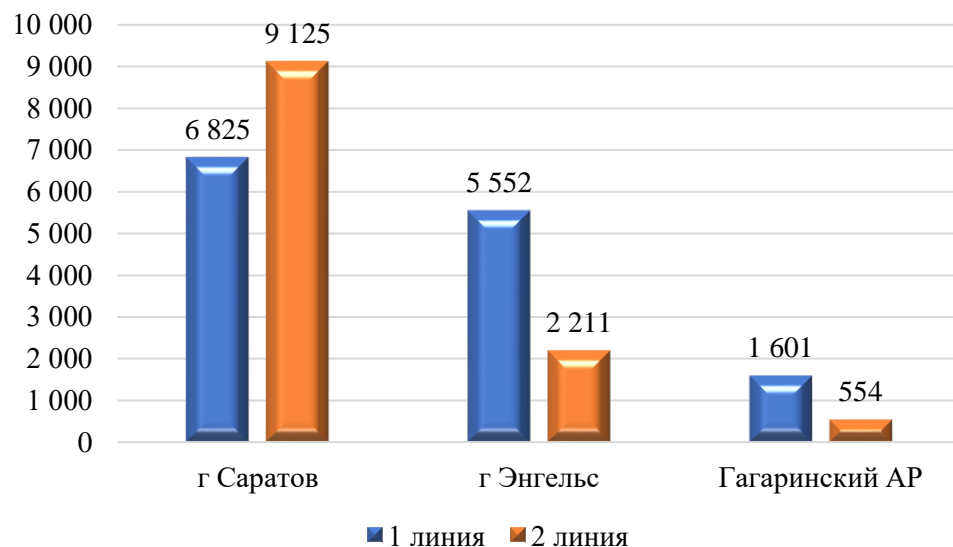




Расположение относительно красной (первой) линии

К характеристикам местоположения объекта также относится расположение относительно красной линии (первая линия улиц).

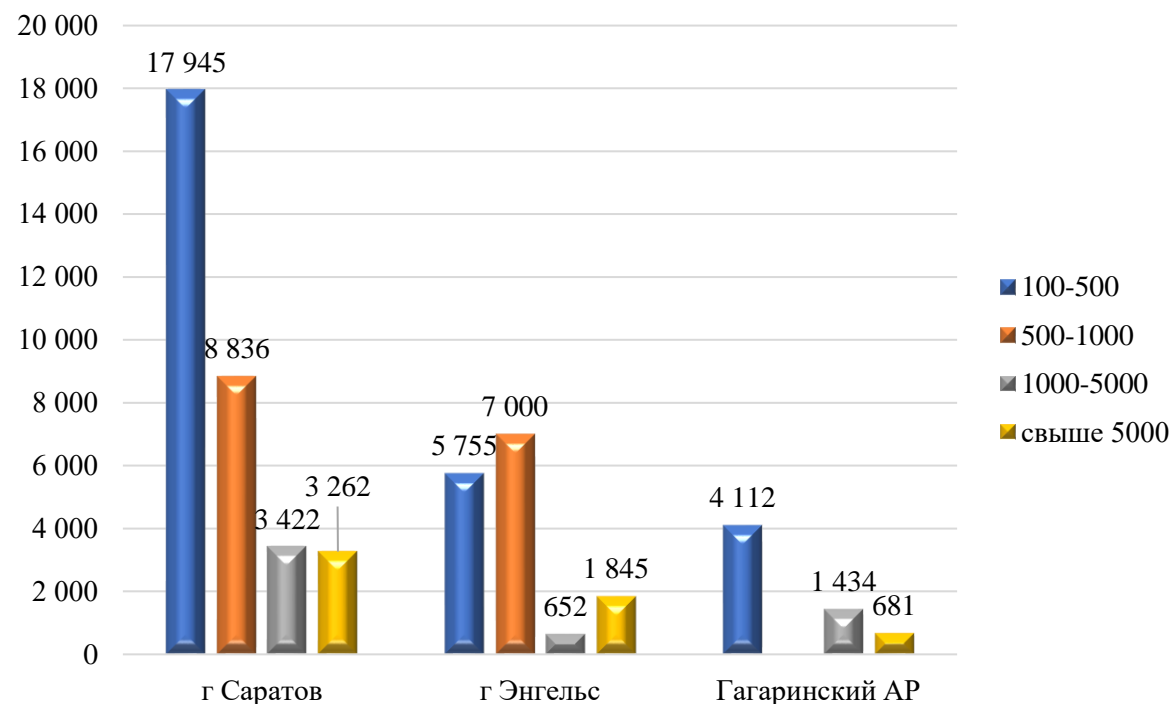
Зависимость цены предложения от расположения земельных участков относительно красной (первой) линии, г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР



Анализ рынка недвижимости показал зависимость удельной цены объекта недвижимости от расположения относительно красной линии (первая линия улиц) в г. Энгельсе и Гагаринском административном районе – цены предложений земельных участков, расположенных на красной линии, выше цен предложений земельных участков, расположенных внутриквартально. В г. Саратове другая ситуация – здесь влияние оказали такие факторы, такие как местоположение, площадь и передаваемые имущественные права.

Фактор масштаба (площадь) является одним из ценообразующих факторов.

Зависимость цен предложений от площади, г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР



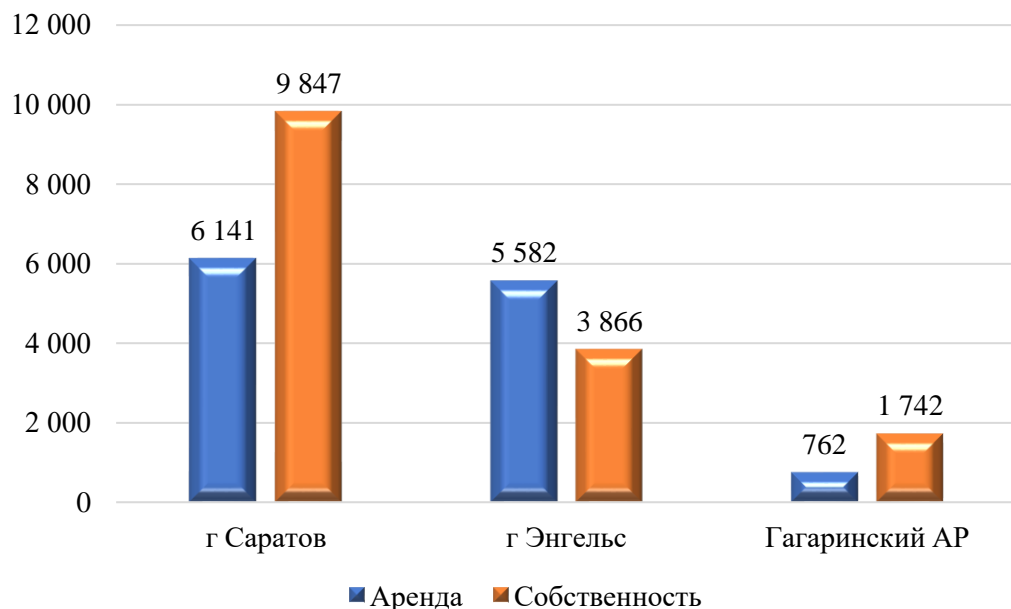
На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади в г. Саратове и Гагаринском административном районе – чем меньше площадь объекта, тем больше цена. В г. Энгельсе средние цены предложения на рынке земельных участков в зависимости от площади показали разнонаправленную динамику. Здесь влияние оказали такие факторы, такие как местоположение и передаваемые имущественные права.



Передаваемые имущественные права

На рынке недвижимости представлены предложения на продажу на праве собственности и на праве аренды.

Зависимость цен предложений от передаваемых прав на земельный участок, г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР



На рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от передаваемых прав на земельный участок в г. Саратове и Гагаринском административном районе – цены предложений земельных участков в собственности, выше цен предложений земельных участков, передаваемых на праве аренды. В г. Энгельсе немного другая ситуация – это зависит от количества предложений на рынке: земельных участков с правом аренды – 3 предложения, в собственности – 6 предложений.





Вывод

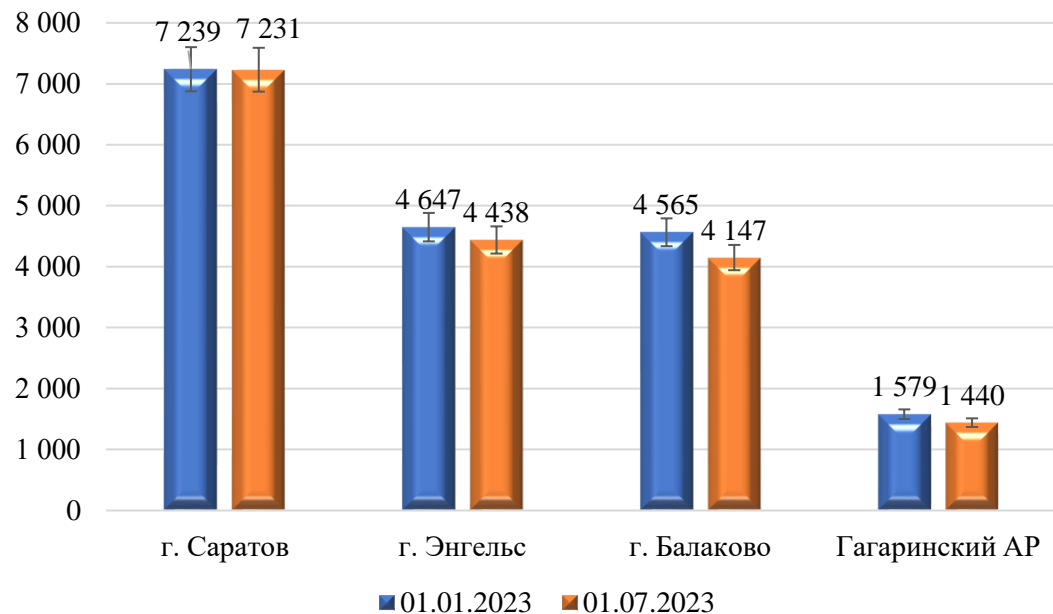
Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Наибольшее количество выявленных предложений представлено в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Ртищево, в Гагаринском административном районе и Энгельском муниципальном районе. Предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

По результатам проведенного анализа определена зависимость цен предложений земельных участков для предпринимательства от следующих ценообразующих факторов:

- местоположение;
- расположение относительно красной (первой) линии;
- фактор масштаба;
- передаваемые имущественные права.

Цены предложений земельных участков для предпринимательства по Саратовской области находятся в диапазоне 80,00 – 24 686,19 руб./кв.м. Диапазон цен предложений в г. Саратове 635,14 – 24 686,19 руб./кв.м.



За период с 01.01.2023 по 01.07.2023 цены на земельные участки сегмента «Предпринимательство» остались на том же уровне. Многие предложения, имеющиеся в продаже, не находят своих потенциальных покупателей годами, при этом цены остаются на том же уровне, что и в предыдущие годы.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

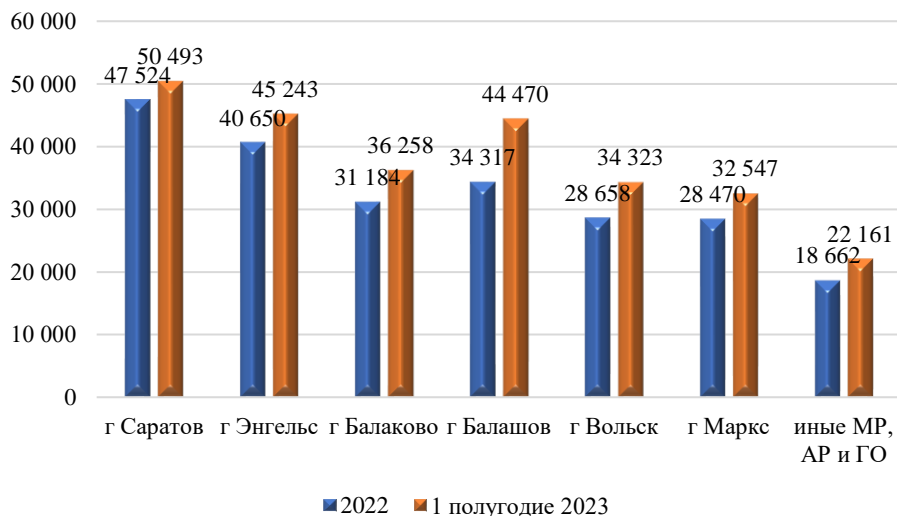
1 полугодие 2023 г.

Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Марксе, Вольске, в Гагаринском административном районе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

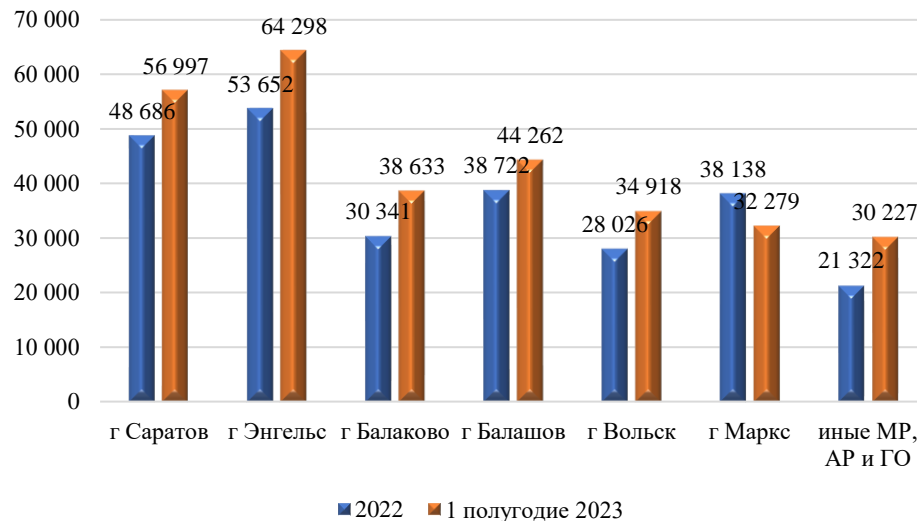
Диапазон цен предложений офисно-торговой недвижимости

	Здания								Помещения							
	2022				1 полугодие 2023				2022				1 полугодие 2023			
	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м
г Саратов	126	4 437	145 386	47 524	77	11 026	150 000	50 493	1 101	3 806	150 000	48 686	419	3 846	172 361	56 997
г Энгельс	57	6 730	115 000	40 650	51	9 532	119 048	45 243	211	9 000	137 255	53 652	101	8 384	154 167	64 298
г Балаково	40	6 881	70 000	31 184	23	5 973	114 516	36 258	62	4 831	91 000	30 341	27	9 551	83 893	38 633
г Балашов	25	4 643	71 429	34 317	11	14 000	74 000	44 470	63	3 066	138 889	38 722	19	10 504	112 500	44 262
г Вольск	20	3 563	69 536	28 658	8	3 563	82 781	34 323	31	3 628	70 978	28 026	7	8 792	56 667	34 918
г Маркс	23	1 394	80 247	28 470	9	10 743	70 588	32 547	17	2 214	76 125	38 138	10	12 186	76 125	32 279
иные МР, АР и ГО	241	369	95 238	18 662	97	1 158	92 593	22 161	169	538	98 361	21 322	52	870,61	94 972	30 227
Итого:	532	369	145 386	30 138	276	1 158	150 000	37 085	1 654	538	150 000	44 788	635	870,61	172 361	54 172

Здания



Помещения



Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на офисно-торговую недвижимость варьируется от 36 258,42 руб./кв.м до 50 493,00 руб./кв.м – здания; от 38 632,61 руб./кв.м до 64 297,93 руб./кв.м – помещения. Так же из анализа видно, что с конца 2022 г в течении 6 последующих месяцев цены на коммерческую недвижимость в Саратовской области поднялись. В г. Саратове здания на 6,25%, помещения на 17,07%, в г. Энгельсе, здания на 11,3%, помещения на 19,85%.