



# 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.

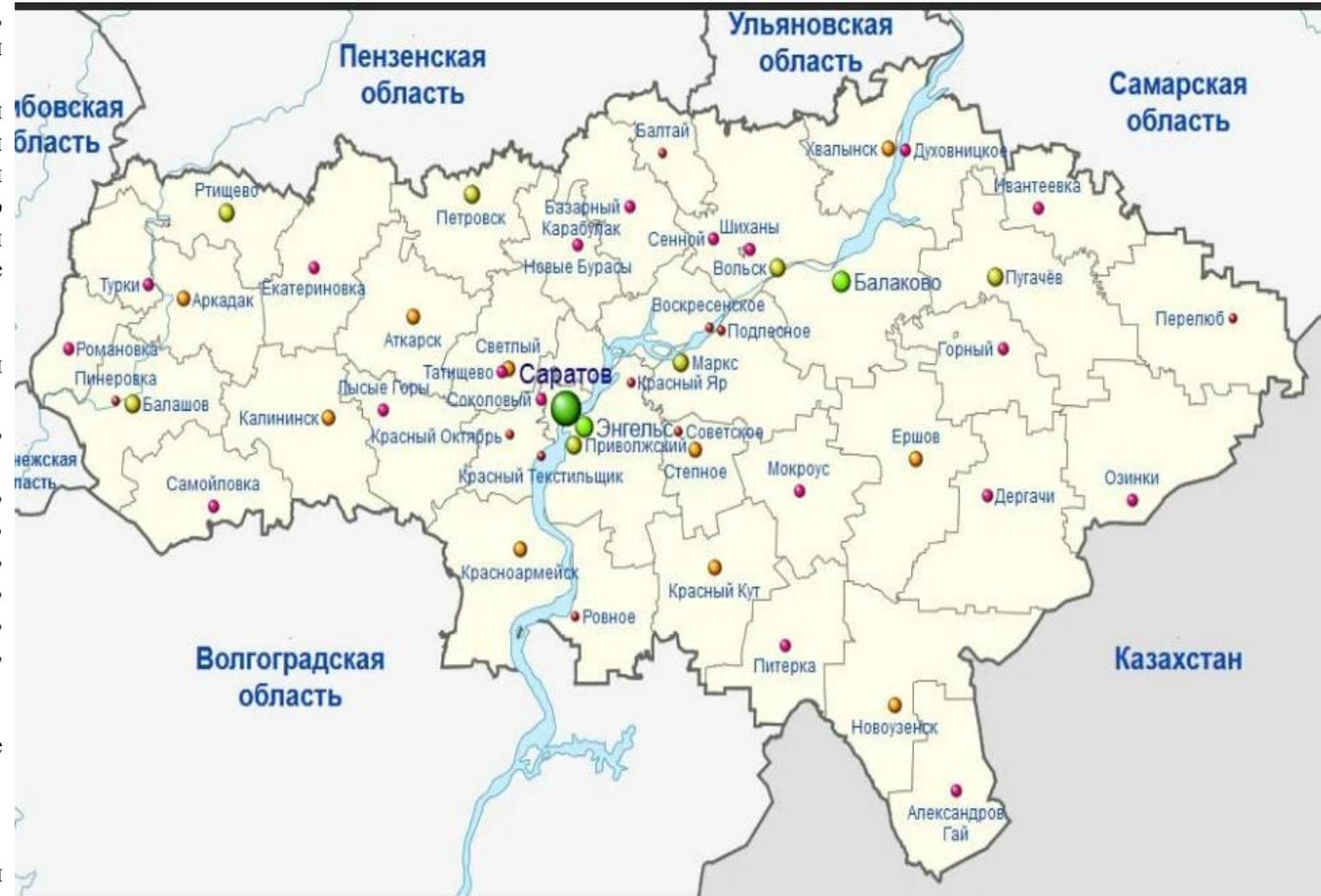
Кадастровая оценка недвижимости – это особый вид оценочной деятельности, направленный на установление стоимости объекта недвижимости. Данный процесс крайне важен для государства, поскольку именно эта стоимость выступает в качестве налогооблагаемой базы при взимании различных налогов на имущество. Кадастровая 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](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.ya.ru](http://www.realty.ya.ru), [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), , [квартирка-64.рф](http://квартирка-64.рф), [agroservers.ru](http://agroservers.ru), [etagi.com](http://etagi.com), [domclick.ru](http://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
32Гагаринский 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. Аткарк	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

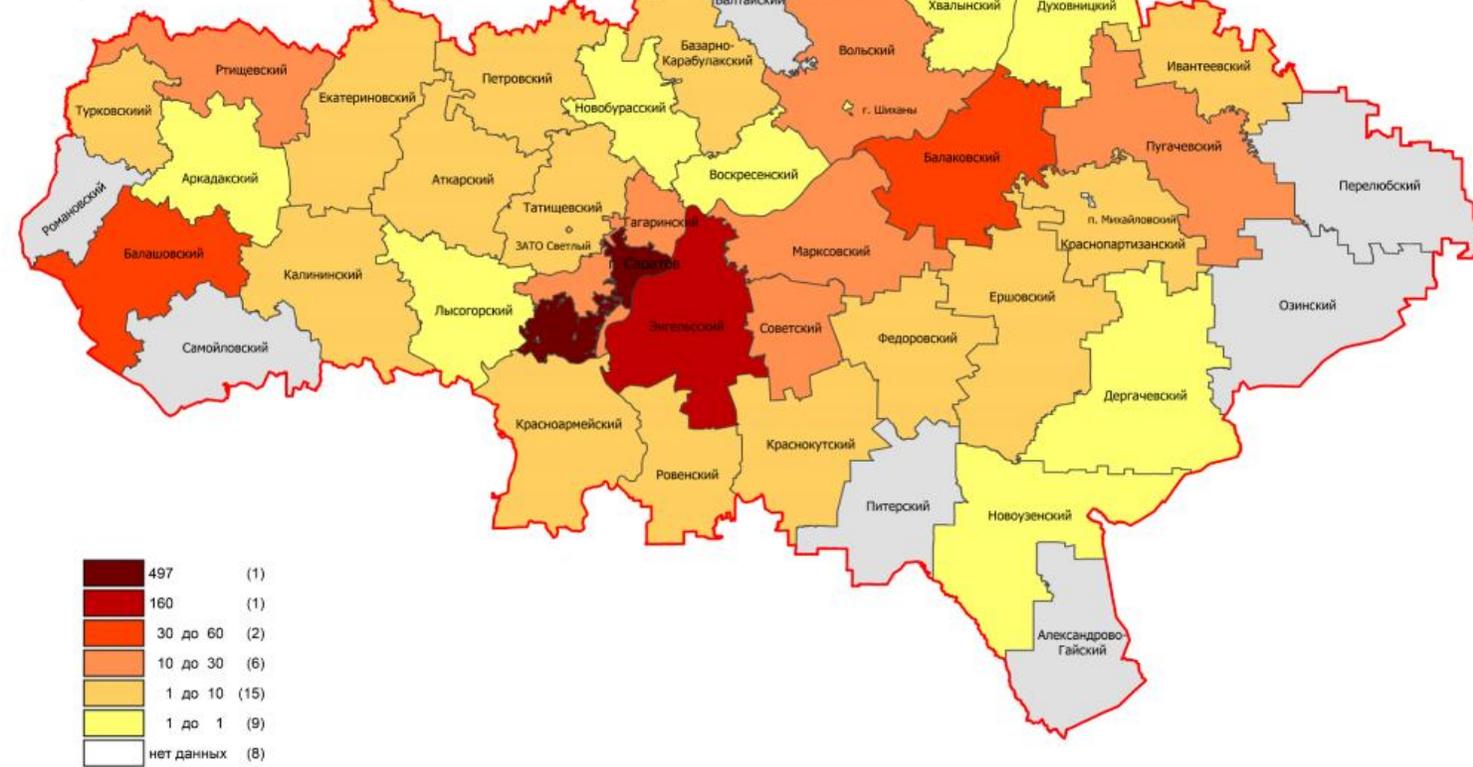
## Рынок продажи объектов недвижимости офисно-торгового назначения

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.



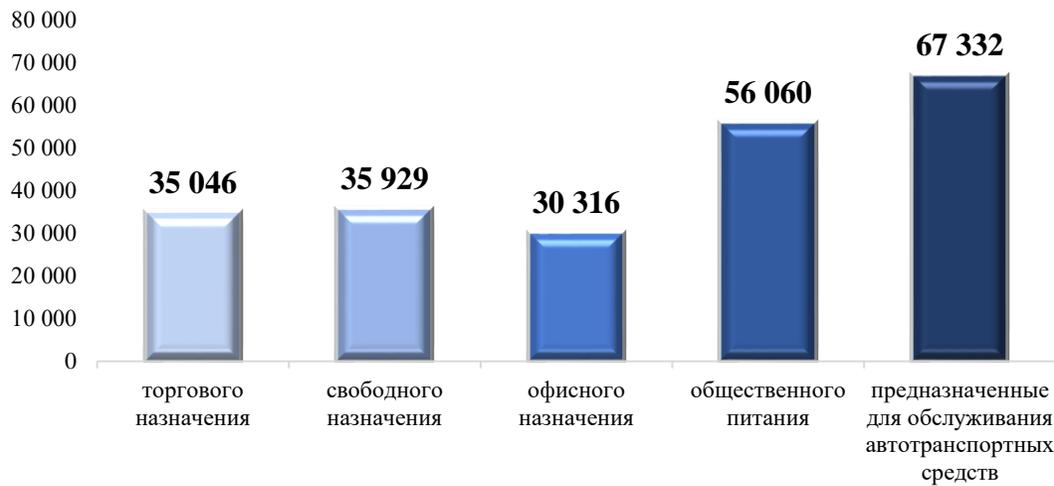
# Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

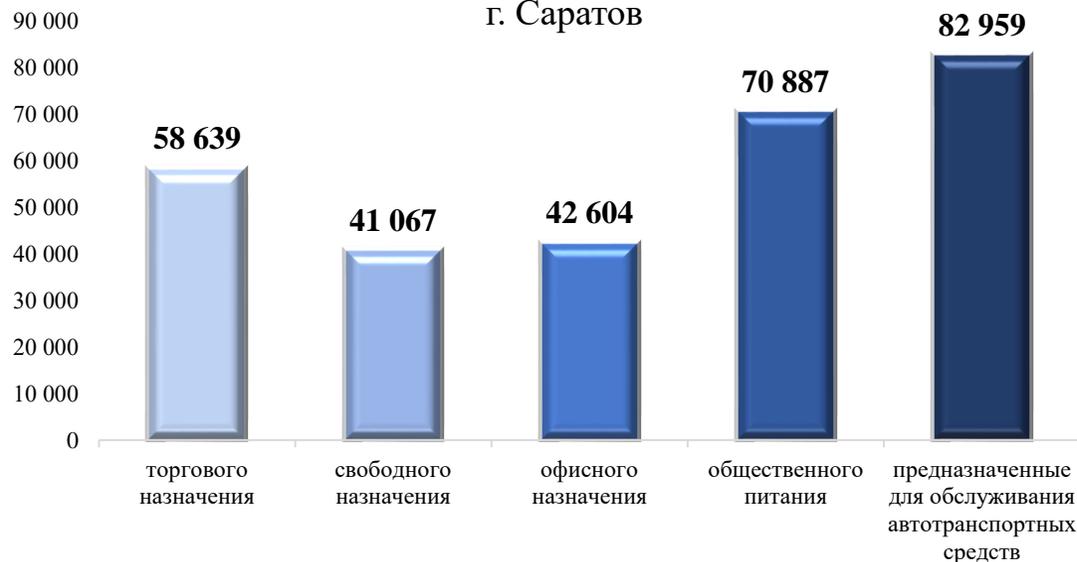
1 полугодие 2023 г.

## Здания

Саратовская область



г. Саратов



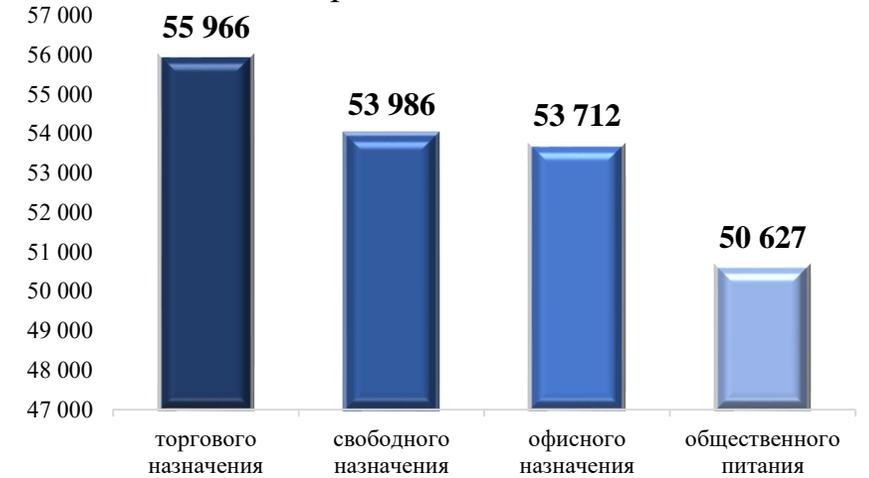
Из анализа видно, что самые дорогостоящие объекты:

- 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).

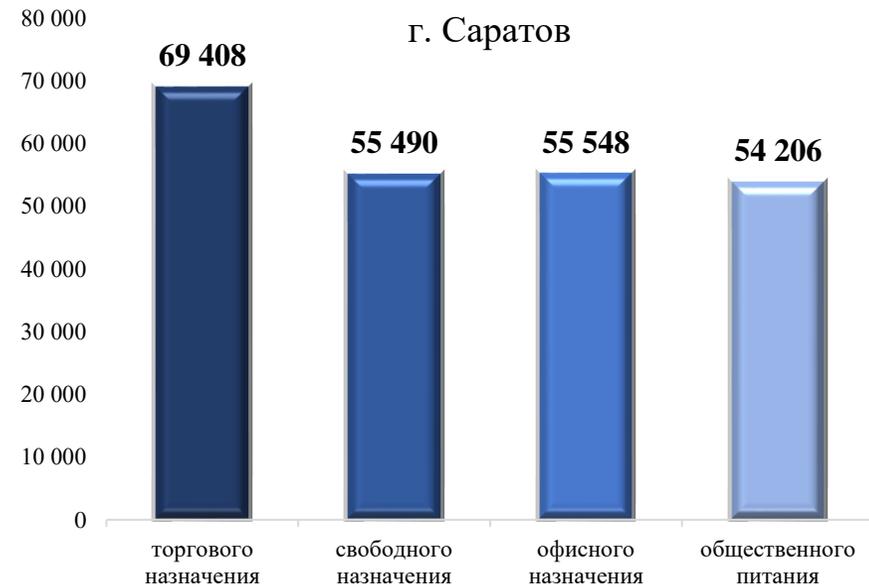
- помещения торгового назначения (магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков, магазины 250 и более кв. м, рынки, торговые киоски, павильоны, ларьки) – 69 408 руб./кв.м (г. Саратов), 55 966 руб./кв.м (Саратовская область).

## Помещения

Саратовская область



г. Саратов





# Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Саратовская область ... Продажа Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 131.7 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 131.7 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
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 м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О здании

Вход: с улицы  
Общая площадь: 100 м<sup>2</sup>  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

### Расположение

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



15 000 000 Р

150 000 Р за м<sup>2</sup>

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

Свободного назначения, 3900 м<sup>2</sup>

15 000 000 Р

3 846 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон в токе 1000.00.00

Ирина Давыдовна  
Клиент с августа 2015

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: АИ

**О помещении**

Вид: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 3900 м<sup>2</sup>

Этаж: подвальный

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип здания: торговля

**Расположение**

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

**Описание**

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

— Площадь подвального помещения 3900 кв. м.

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

Саратовская область

Офисное помещение, 9069.1 м<sup>2</sup>

100 000 000 Р

11 026 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон в токе 1000.00.00

СДМ коммерческая недвижимость  
Компания

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Менеджер

**О помещении**

Общая площадь: 9069.1 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Планировка: скрытая

Тип здания: торговля

**Расположение**

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

**Описание**

Продаю офисное здание 7 этажей.

Собственность:

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.

#### ТЦ Московский г. Пугачев – 45 333 руб./кв.м

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

Саратовская область, Балаковский район, муниципальное образование Город Балаково, Балаково, ул. Бульвар Род, 18

Торговая площадь, 375 м<sup>2</sup>

70 000 000 Р

63 406 Р за м<sup>2</sup>



О помещении: Выход с улицы, Специальный вход, Общая площадь: 375 м<sup>2</sup>, Этаж: 2

Особенности: Мощность электросети: 100 кВт, Отопление: центральное, тип сделки: продажа, Архитекторы: пометарное здание

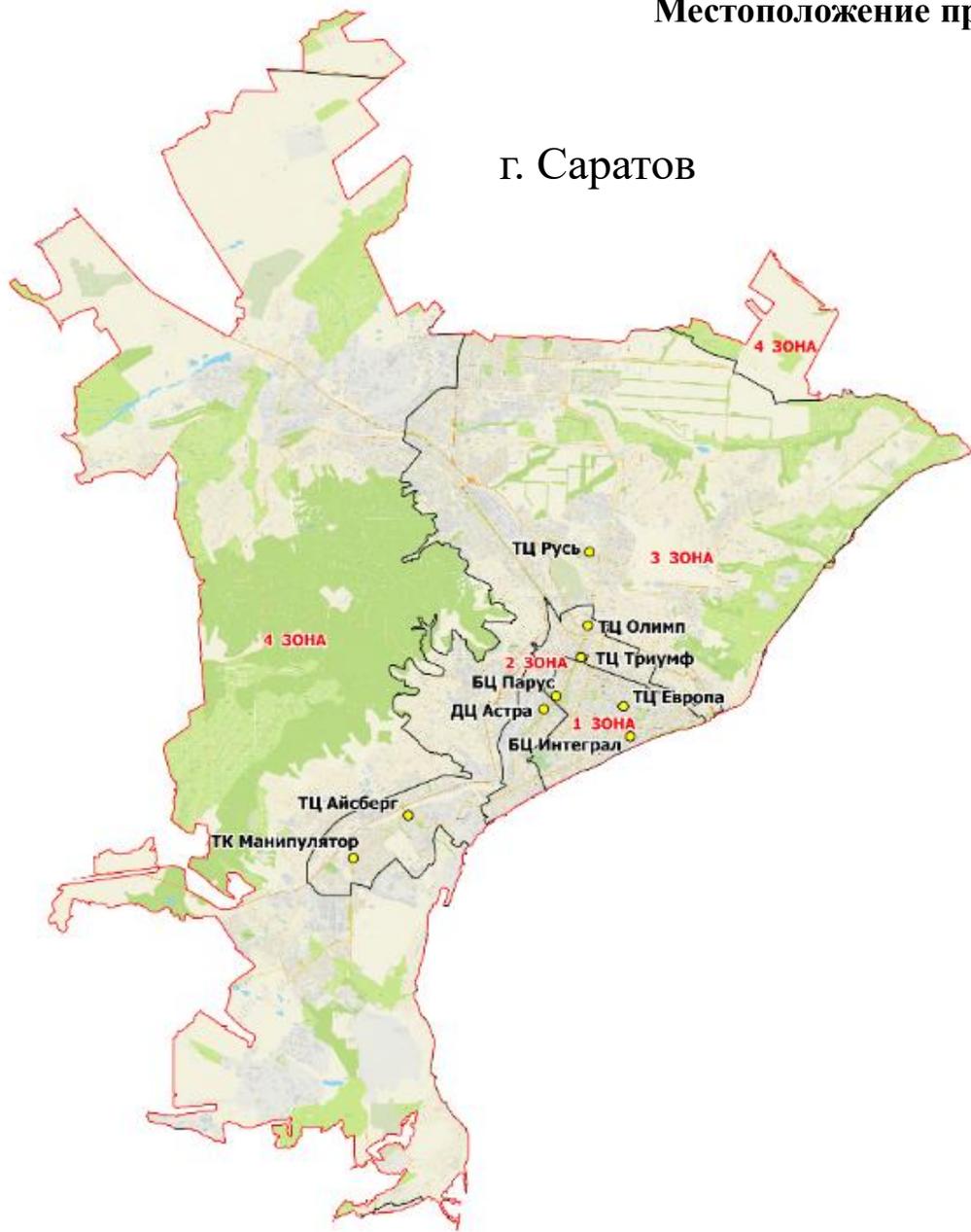
Расположение: Саратовская область, Пугачевский район, Пугачев, Топоровская ул., 93/1

	Здания			Помещения		
	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
<b>г Саратов</b>	<b>1</b>			<b>15</b>		
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			
<b>г Энгельс</b>				<b>4</b>		
ГОЦ Покровский пассаж				1	50 000	30 726
ТЦ Энгельсский				1	104 739	28 796
ТЦ Меркурий				2	25 384	19 740
<b>г Балаково</b>	<b>4</b>			<b>3</b>		
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
<b>г Балашов</b>				<b>3</b>		
ТЦ Балашовский пассаж				1	35 000	23 533
ТЦ Базар				2	70 881	32 884
<b>г Пугачев</b>	<b>1</b>					
ТЦ Московский	1	45 333	24 540			
<b>г Шиханы</b>	<b>1</b>					
ТЦ Кольцо	1	23 783	29 869			

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

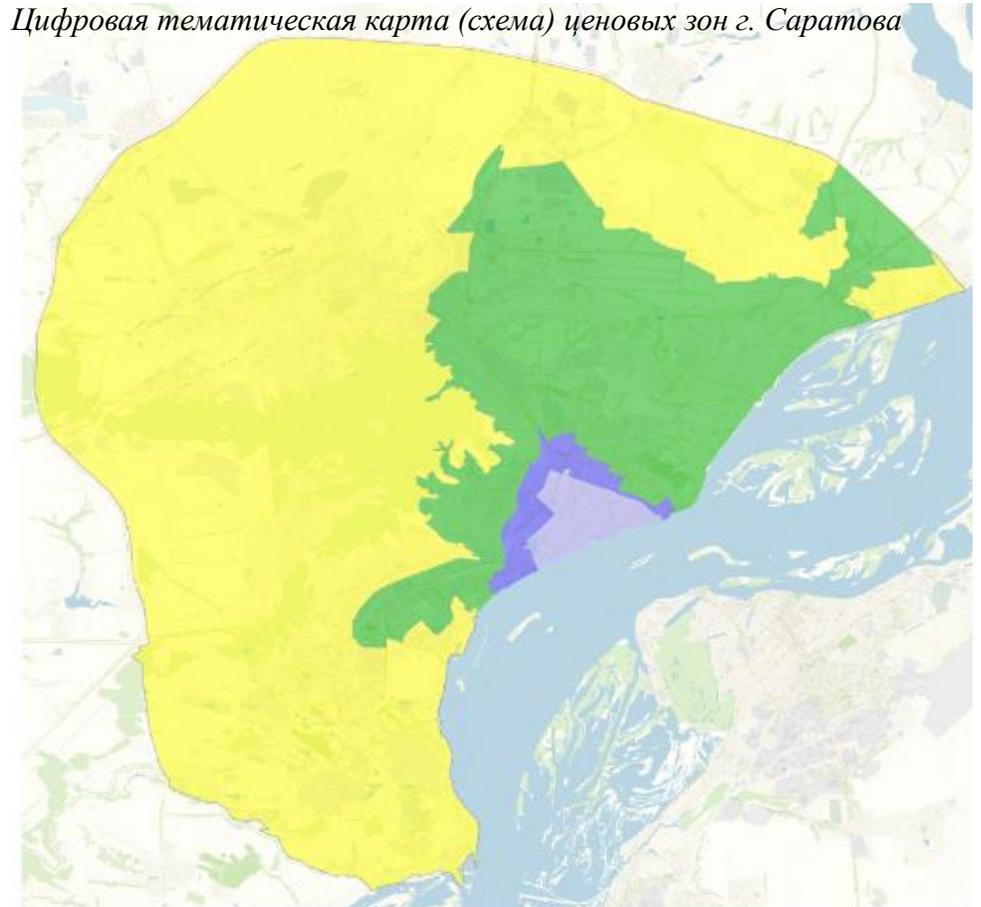
Цены за 1 кв.м объектов офисно-торгового назначения в регионе ожидаемо самые высокие в областном центре (г. Саратов) и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра – г. Энгельс и Гагаринский административный район.

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



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

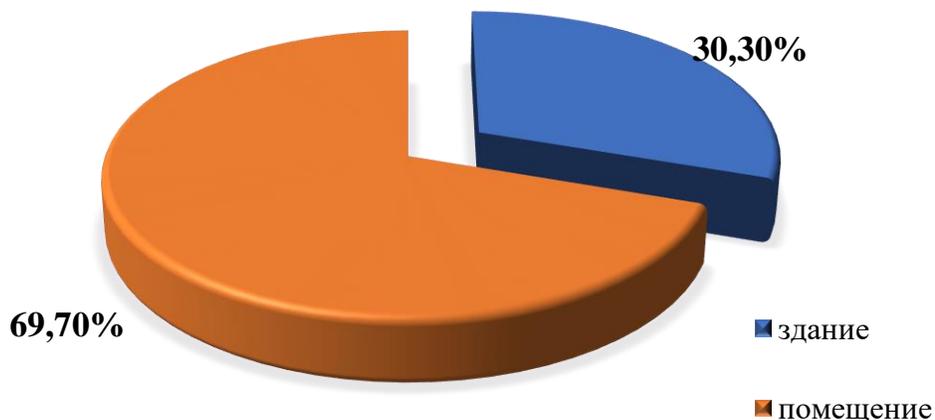




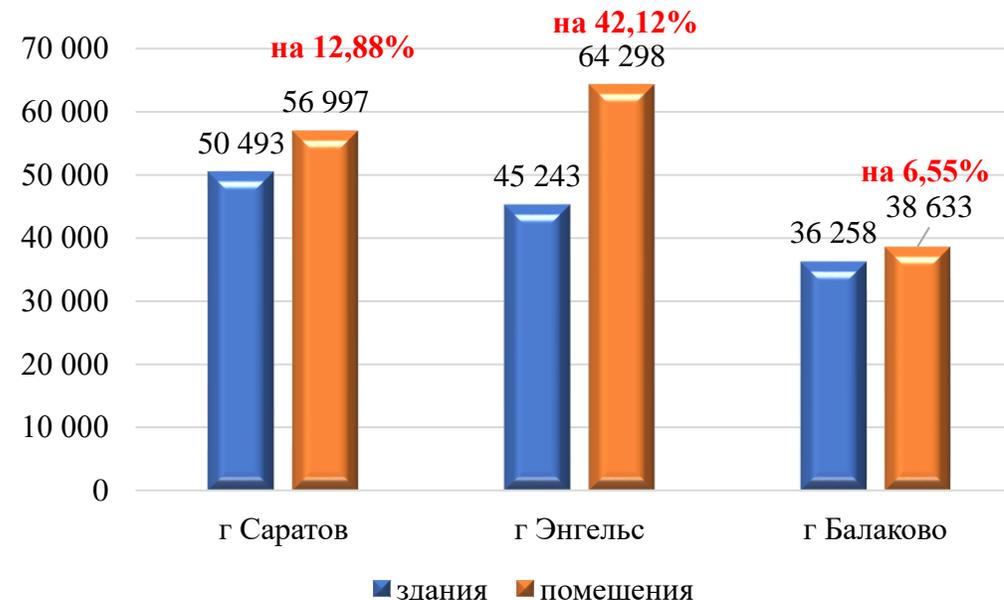
## Вид объекта

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



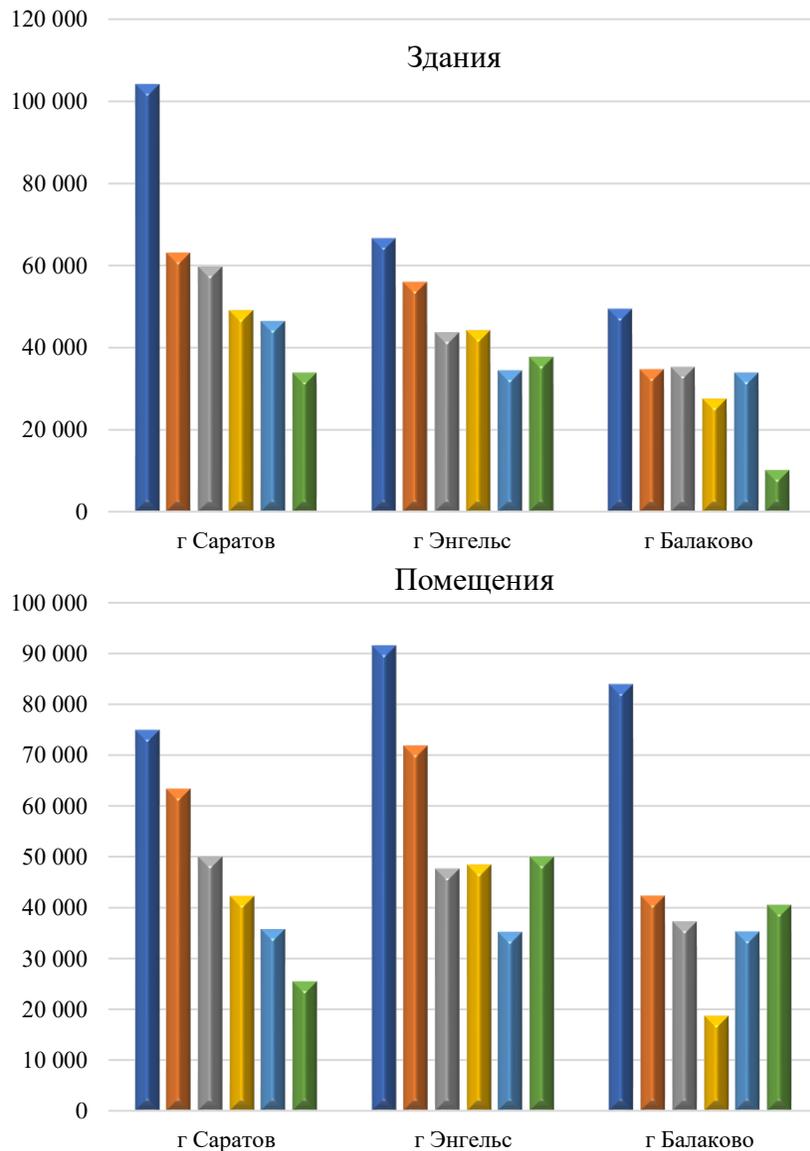
Удельный показатель цены встроенных торговых помещений несколько выше показателя отдельно стоящих зданий такого же назначения. Это объясняется наличием в зданиях площадей общего пользования, которые сложно использовать полноценно при ведении бизнеса; в тоже время в помещениях всю имеющуюся площадь возможно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



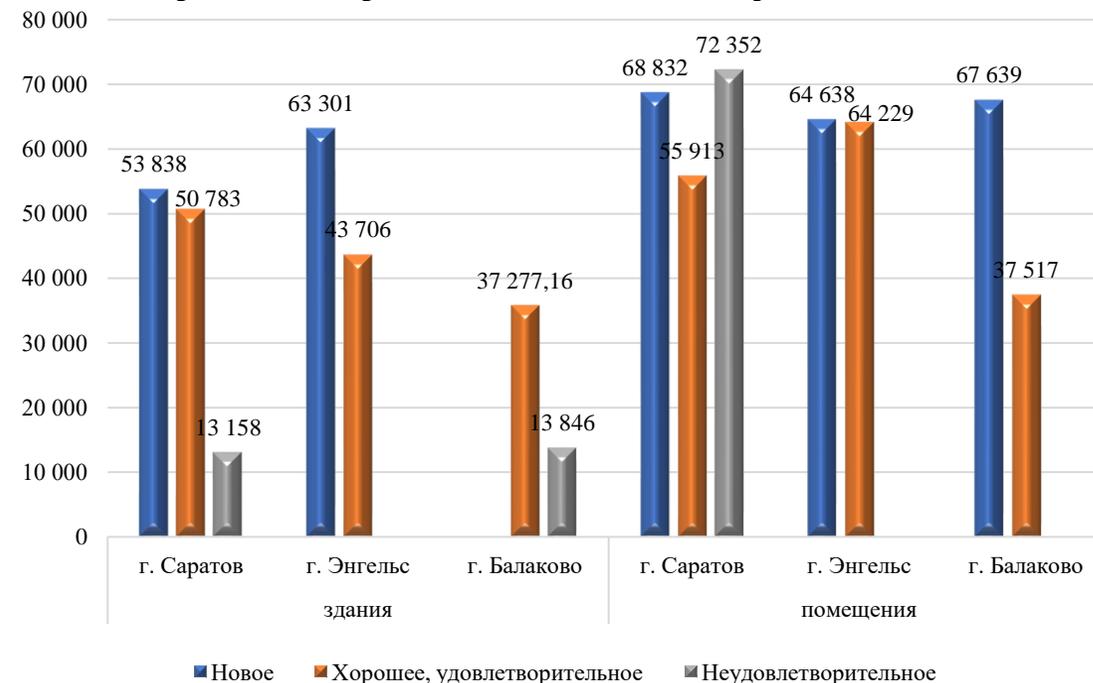
## Структура предложений офисно-торгового назначения в зависимости от площади



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

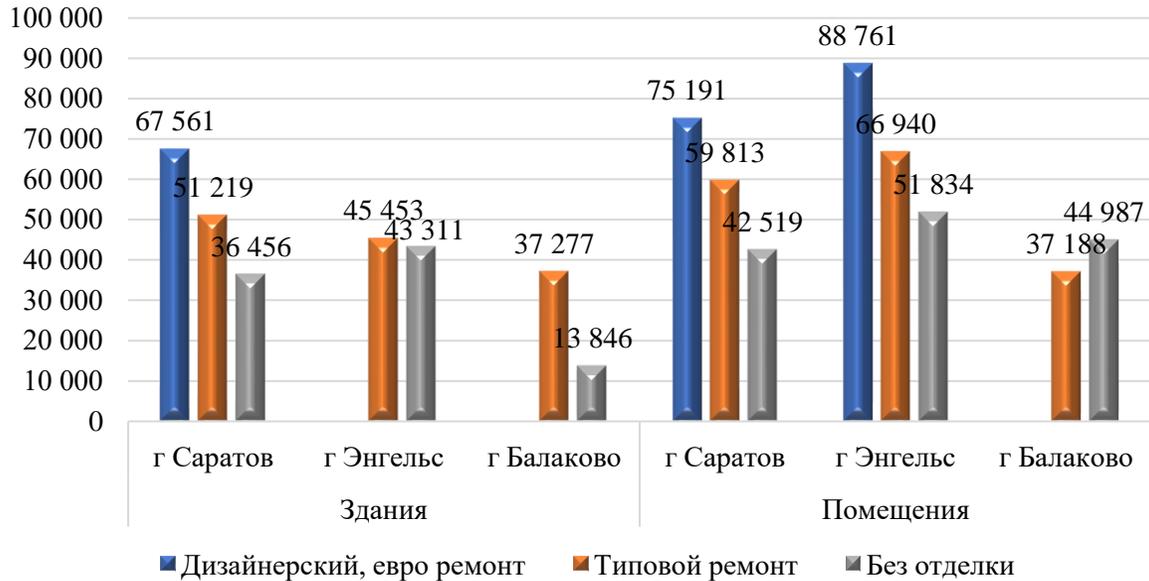


По итогам анализа на рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от физического состояния здания в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково (здания). В г. Саратове помещения в новых зданиях практически равны по цене помещениям в аварийных домах (на рынке представлено 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	
<b>Удельная цена</b>			
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



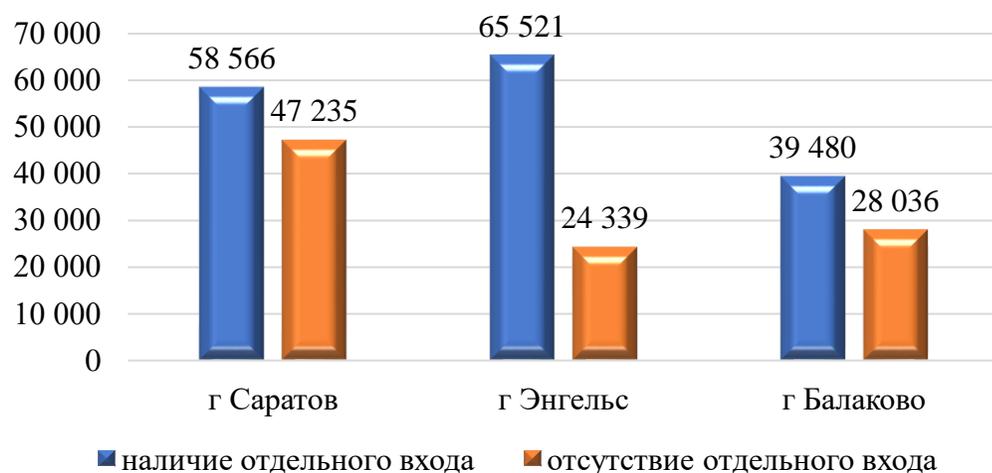
# Центр государственной кадастровой оценки

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	
<b>Удельная цена</b>			
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.

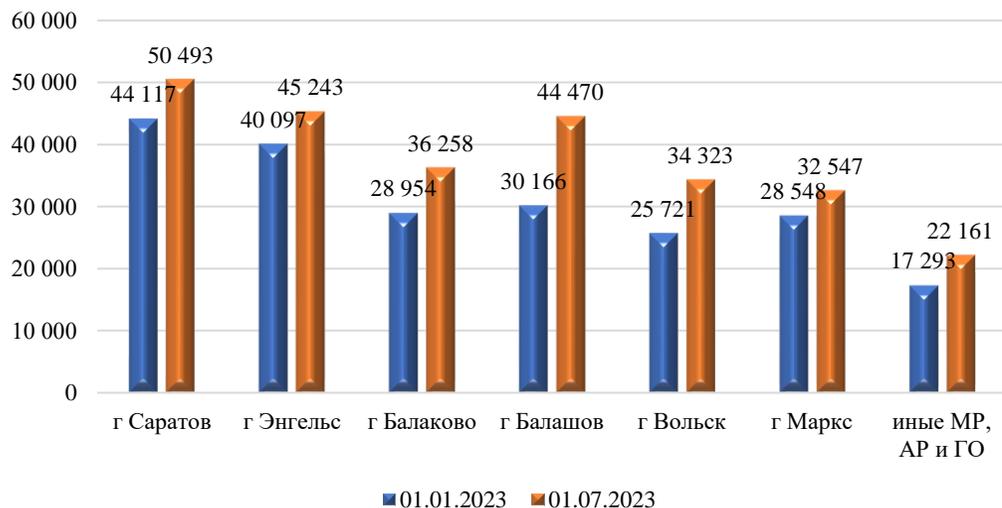
Прочие населенные пункты: здания – 34 предложения, помещения - 7 предложений.

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

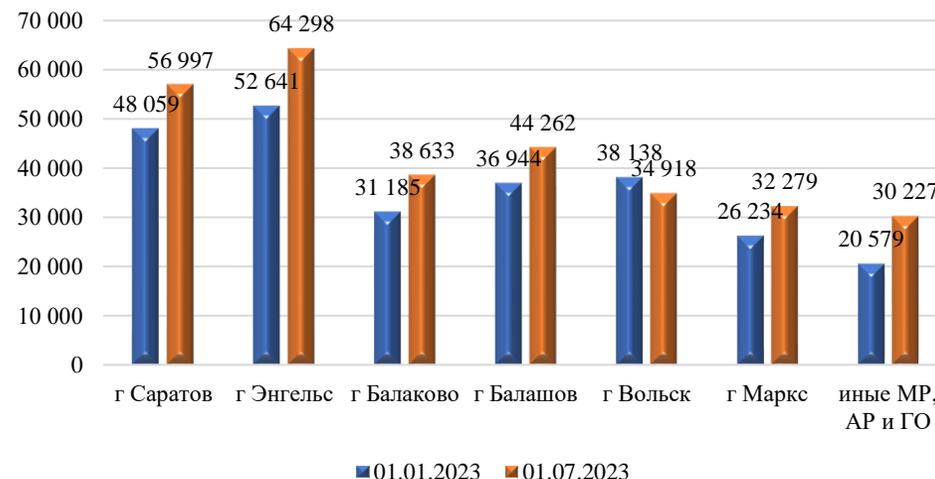
- местоположение объекта;
- выход на красную (первую) линию улицы;
- общая площадь;
- физическое состояние здания и внутренней отделки;
- этаж расположения для встроенных помещений;
- наличие отдельного входа;
- вид объекта;
- возможность парковки (организованная парковка для объектов в городе).

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
<b>Итого</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>62</b>

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.

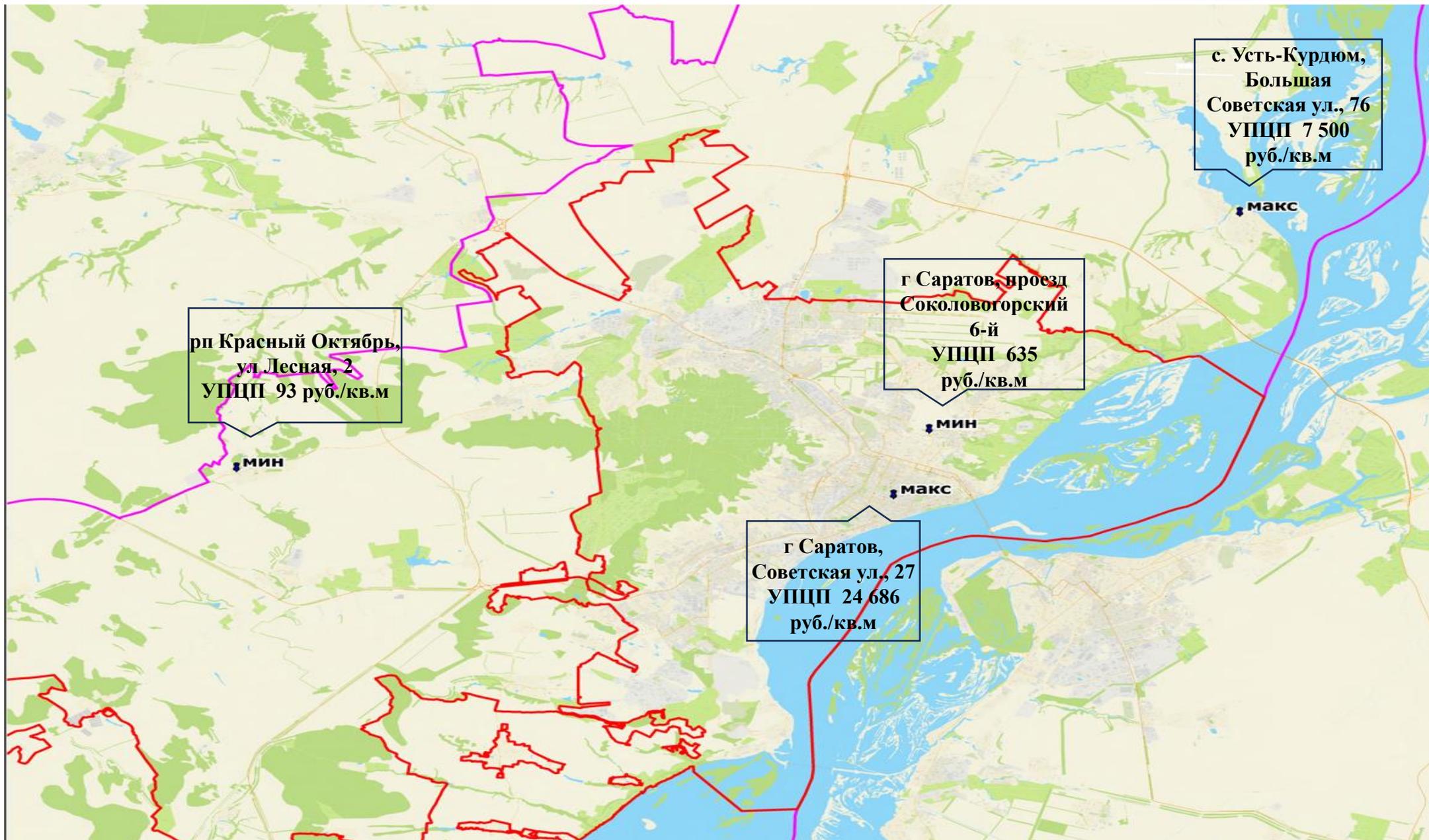
В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 1 полугодия 2023 года 58 предложений о продаже и 4 сделки земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство».

### 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

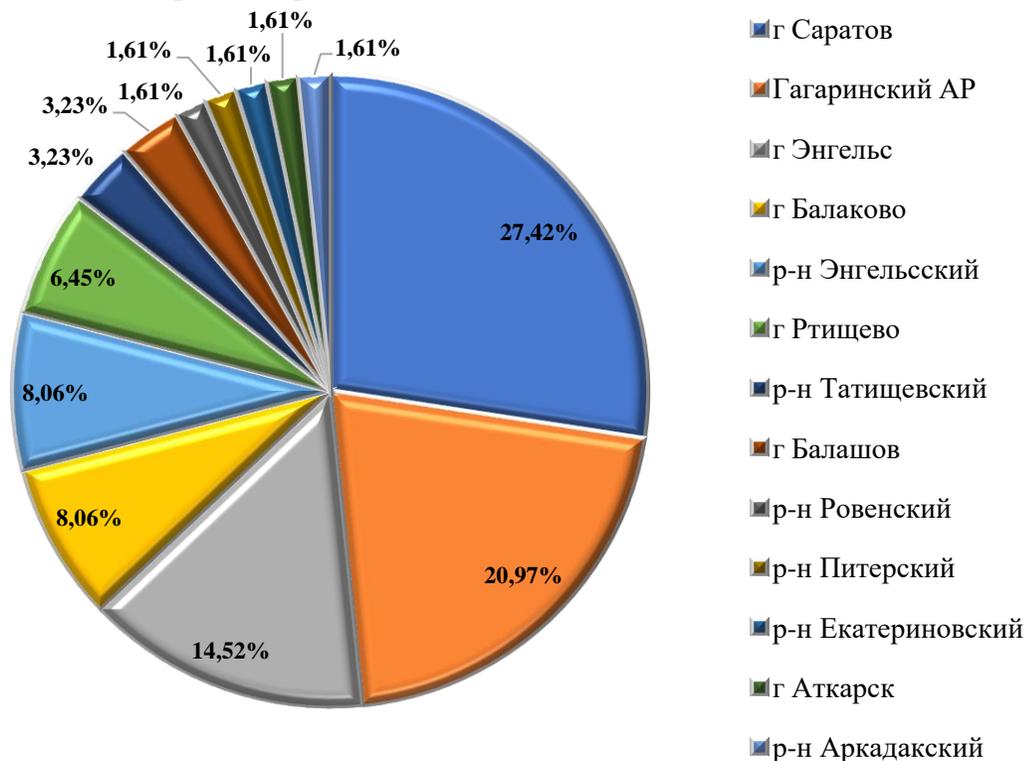




## Местоположение

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

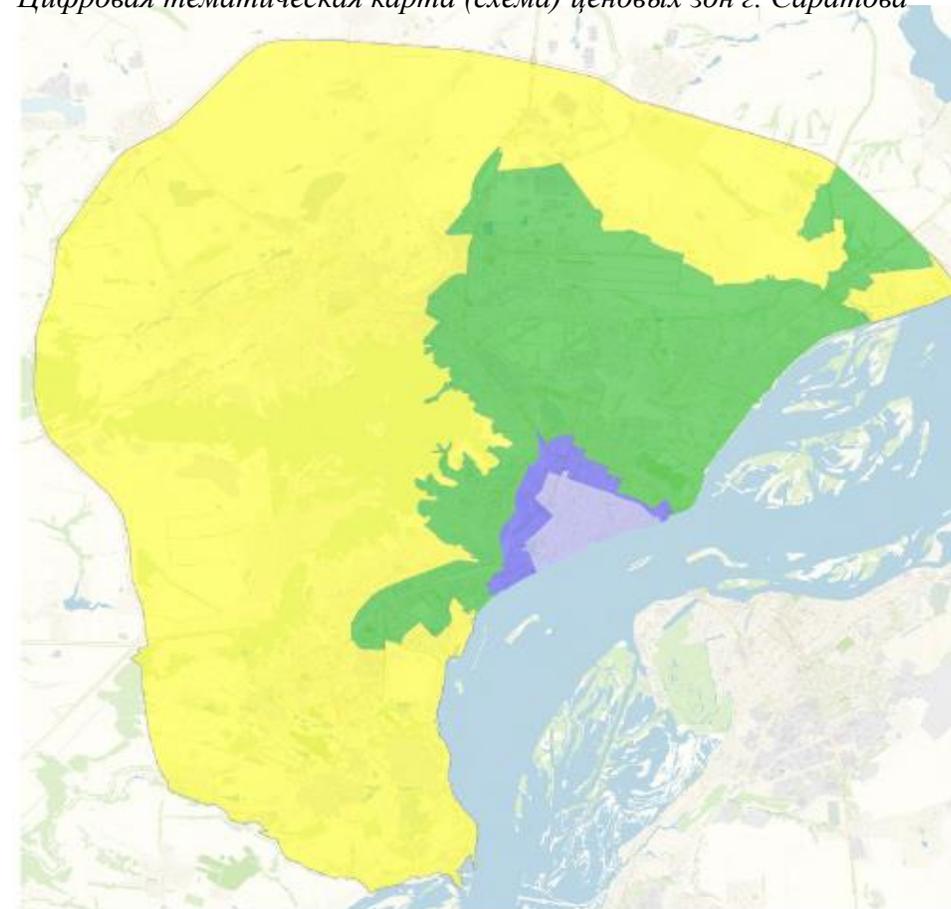
Границы ценовых зон городов установлены и описаны как совокупность кадастровых кварталов, объединённых в одну ценовую зону. Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу.

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

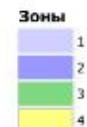
Номер ценовой зоны	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП руб./кв.м	УПКС руб./кв.м
Зона 1	1	24 686	24 686	24 686	7 307
Зона 2	1	6 067	6 067	6 067	4 992
Зона 3	20	250	19 213	4 730	2 670
Зона 4	8	93	7 500	2 036	1 484
Итого:	30				

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

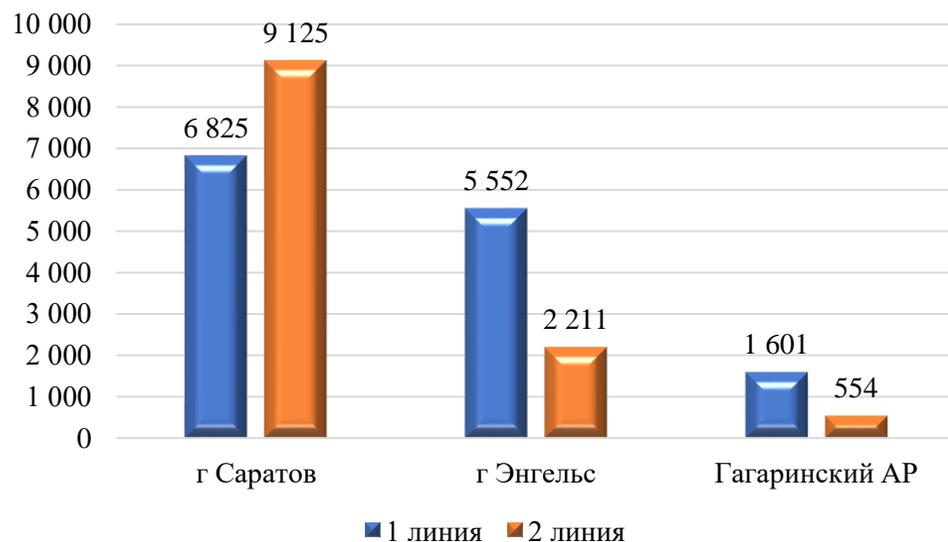




## Расположение относительно красной (первой) линии

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

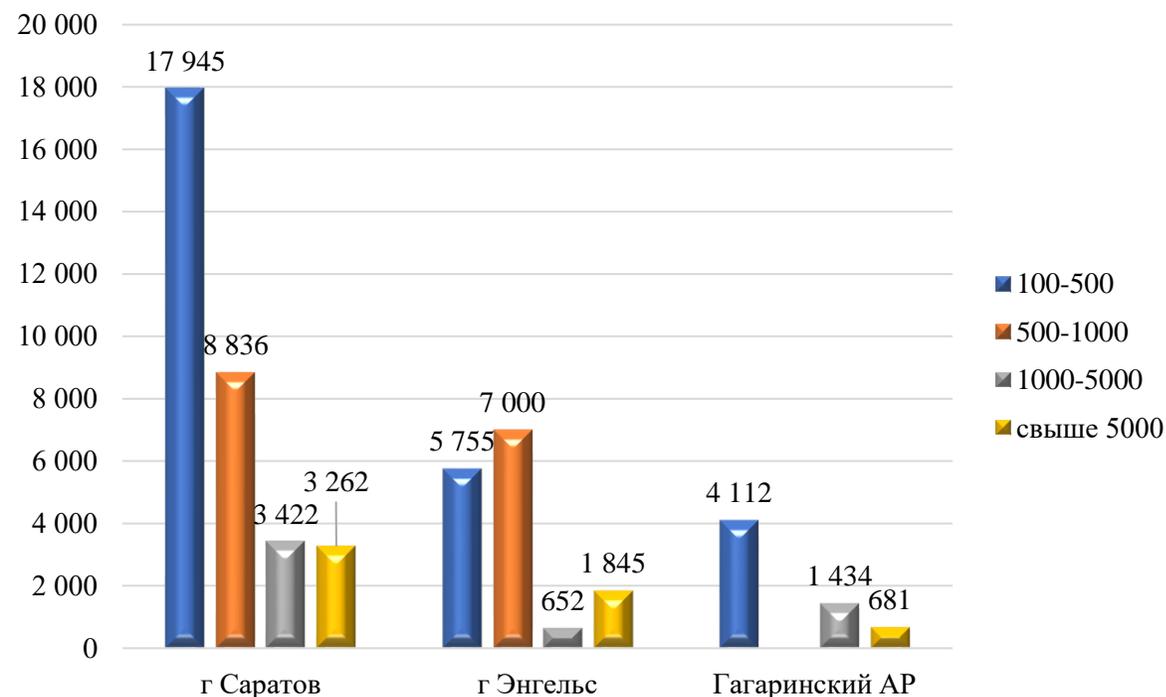
**Зависимость цены предложения от расположения земельных участков относительно красной (первой) линии, г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР**



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**



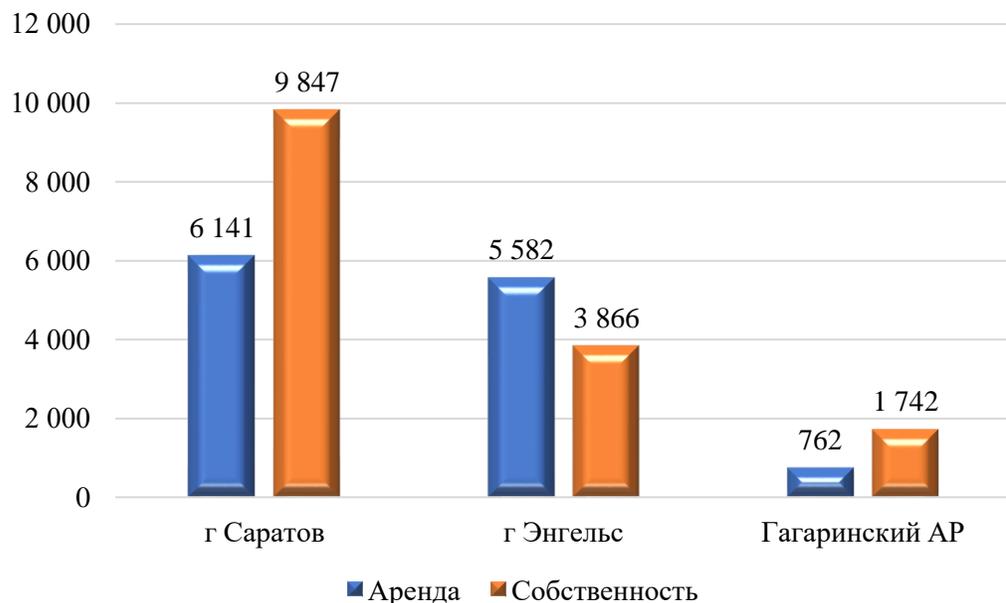
На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади в г. Саратове и Гагаринском административном районе – чем меньше площадь объекта, тем больше цена. В г. Энгельсе средние цены предложения на рынке земельных участков в зависимости от площади 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

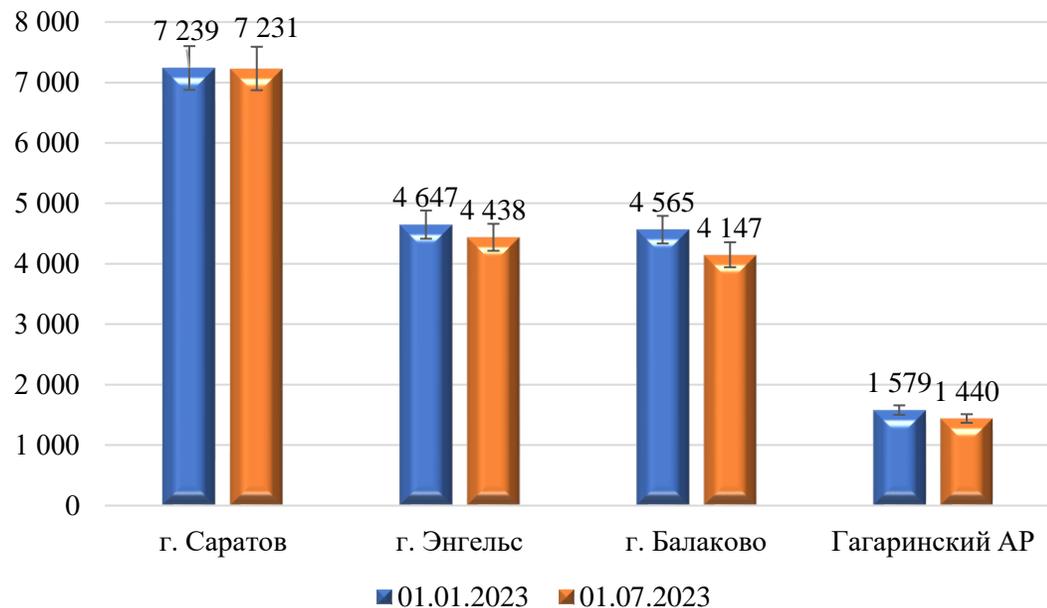
Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

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**



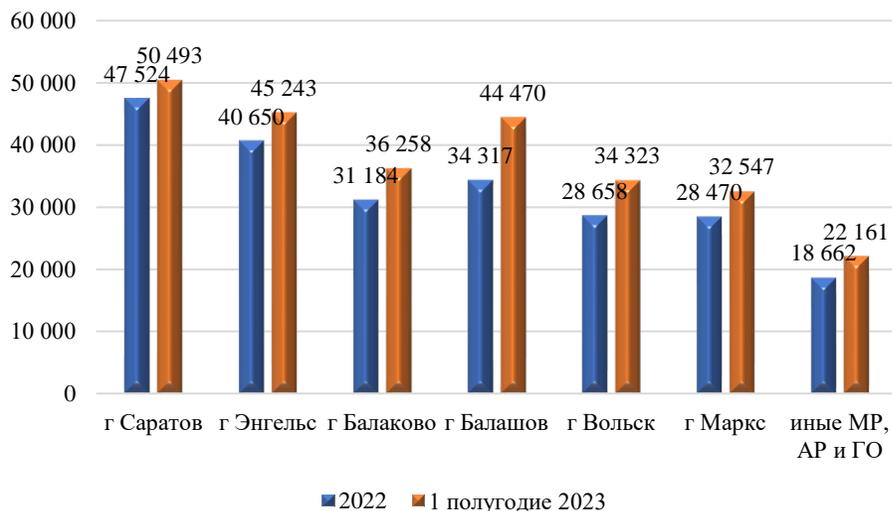


Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Марксе, Вольске, в Гагаринском административном районе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

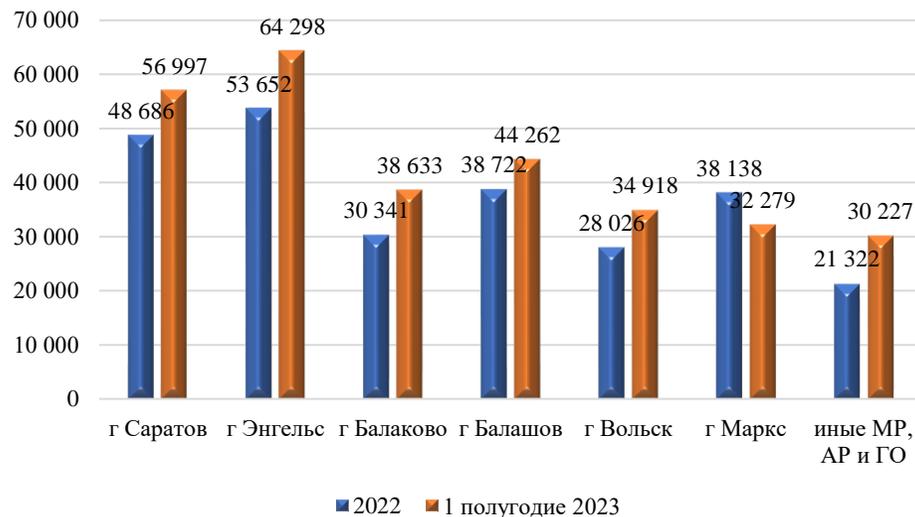
### Диапазон цен предложений офисно-торговой недвижимости

	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%.