



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Саратовской области за первое полугодие 2023 года

Анализ проведен в рамках статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», используется в расчетах при ГКО



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке к сегменту 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» отнесены земельные участки с видами разрешенного использования:

- 02:010 индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- 02:013 малоэтажная многоквартирная застройка;
- 02:020 ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки (ЛПХ);
- 02:030 блокированная жилая застройка;
- 13:011 ведение огородничества;
- 13:021 ведение садоводства.

Источниками информации о рынке недвижимости послужили общероссийские интернет-ресурсы: avito.ru, cian.ru, domclick.ru, rosrealt.ru, kvadrat64.ru, realty.ya.ru.

Информация о сделках с земельными участками предоставлена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее – Росреестр).

В ходе исследования рынка недвижимости Саратовской области за 1-ое полугодие 2023 года после качественной обработки и проверки на полноту было отобрано и проанализировано 1 433 земельных участка сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Предоставленная информация по сделкам была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, полноту данных, интерпретируемость и наличие дублей. Основные причины отказа от объектов для дальнейшего рассмотрения их в качестве объектов-аналогов: наличие дублей, значительное занижение либо завышение указанной в договоре стоимости объекта, наличие расположенных на земельном участке объектов капитального строительства, увеличивающих их стоимость. Из общего количества сделок с объектами недвижимости после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 2080 объектов.

Обобщенная информация по количеству предложений продажи земельных участков и сделок с ними с распределением по городским округам и муниципальным районам представлена в таблице и отображена на диаграмме.

Названия строк	Вне границ н.п.	Прочие городские н.п.	Сельские н.п	Столица субъекта РФ	Общее кол-во, ед.	Доля, %
г Саратов	-	-	-	878	878	25%
Гагаринский АР	430	15	313	-	758	22%
р-н Энгельсский	281	30	268	-	579	16%
р-н Балаковский	81	1	182	-	264	8%
г Энгельс	-	198	-	-	198	6%
г Балаково	-	143	-	-	143	4%
р-н Татищевский	25	17	66	-	108	3%
г Маркс	-	67	-	-	67	2%
р-н Воскресенский	13	-	52	-	65	2%
р-н Балашовский	2	-	59	-	61	2%
г Пугачев	-	32	-	-	32	1%
г Вольск	-	30	-	-	30	1%
р-н Вольский	7	-	23	-	30	1%
г Балашов	-	27	-	-	27	1%
р-н Марковский	17	-	10	-	27	1%
г Хвалынский	-	25	1	-	26	1%
г Ртищево	-	22	-	-	22	1%
р-н Красноармейский	6	-	14	-	20	1%
р-н Хвалынский	4	-	15	-	19	1%
р-н Пугачевский	5	-	13	-	18	1%
г Красноармейск	-	14	-	-	14	0,4%
р-н Б.-Карабулакский	-	10	3	-	13	0,4%
р-н Калининский	-	11	2	-	13	0,4%
р-н Петровский	1	8	-	-	9	0,3%
р-н Балтайский	-	-	8	-	8	0,2%
р-н Лысогорский	-	5	3	-	8	0,2%
р-н Ивантеевский	-	-	7	-	7	0,2%
г Аткарск	-	7	-	-	7	0,2%
р-н Новобурасский	1	1	5	-	7	0,2%
р-н Ртищевский	-	-	5	-	5	0,1%
р-н Советский	-	4	-	-	4	0,1%
р-н Аркадакский	-	4	-	-	4	0,1%
р-н Новоузенский	-	3	1	-	4	0,1%
г Петровск	-	4	-	-	4	0,1%
р-н Ершовский	-	3	1	-	4	0,1%
р-н Аткарский	1	-	3	-	4	0,1%
р-н Ровенский	-	1	3	-	4	0,1%
р-н Перелюбский	-	-	4	-	4	0,1%
р-н Ал.-Гайский	-	-	3	-	3	0,1%
р-н Федоровский	-	3	-	-	3	0,1%
г Шиханы	-	3	-	-	3	0,1%
р-н Романовский	-	3	-	-	3	0,1%
р-н Екатериновский	-	1	1	-	2	0,1%
р-н Краснокутский	-	2	-	-	2	0,1%
р-н Самойловский	-	-	1	-	1	0,03%
р-н Духовницкий	-	-	1	-	1	0,03%
Общий итог	874	694	1067	878	3513	100%



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Количество предложений продажи/сделок с земельными участками 13 сегмента за 1 полугодие 2023 года.

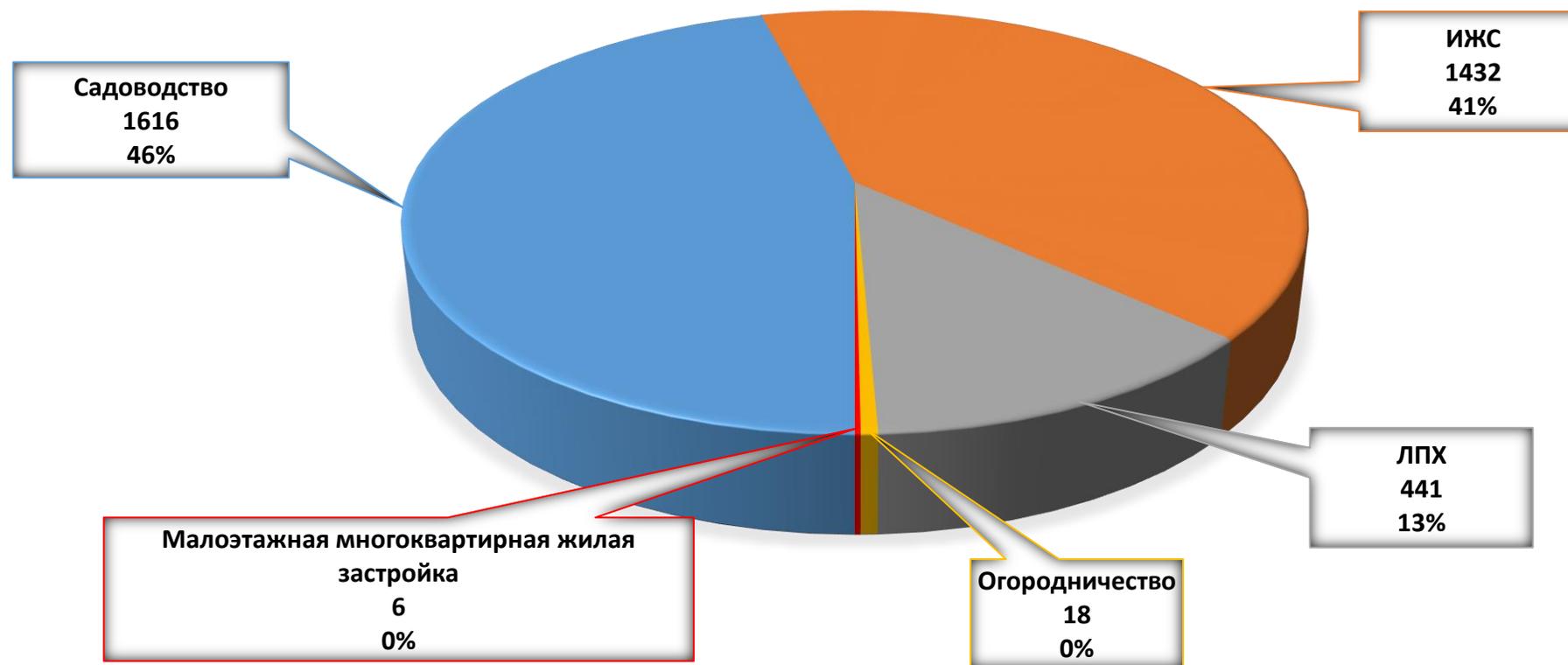


Основное количество предложений продажи земельных участков и сделок с ними сосредоточено в областном центре региона - г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра: Гагаринском административном районе, Энгельсском районе, Балаковском районе и в г. Энгельс. В других районах области предложения представлены в небольшом количестве или носят единичный характер.

Таким образом, наибольшая активность рынка наблюдается в крупных городах с развитой промышленностью и прилегающих к ним районам.



Структура распределения предложений продажи / сделок с земельными участками по видам разрешенного использования.



Распределение количества предложений о продаже и сделок с земельными участками 13 сегмента по видам разрешенного использования представлено на диаграмме. Наибольшую долю рынка занимают земельные участки, предоставленные для ведения садоводства – 46% (1616 объектов) и земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства – 41 % (1432 объекта). Земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, занимают долю 13% (441 объект). В наименьшем количестве на рынке представлены земельные участки для ведения огородничества – 1% (18 объектов) и земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 0,2 % (6 объектов).



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

В таблице представлены средние значения удельных показателей стоимости земельных участков в районах и городских округах Саратовской области с разбивкой по видам разрешенного использования.

Максимальные показатели стоимости зафиксированы в административном центре области г. Саратов, в ближайшей окрестности областного центра - г. Энгельс, районном центре с развитой промышленностью - г. Балаково.

Также на основании данных таблицы можно сделать вывод, что наиболее высокие показатели стоимости имеют земельные участки, предоставленные для индивидуальной жилой застройки, в среднем по Саратовской области - 490 руб./кв.м. Средний удельный показатель стоимости садовых земельных участков по Саратовской области составил 365 руб./кв.м, земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства – 298 руб./кв.м. Величина среднего удельного показателя стоимости земельных участков для ведения огородничества за первое полугодие 2023 года оказалась достаточно высокой и составила 544 руб./кв.м. Среди предложений о продаже земельных участков под огородничество представлены земельные участки в г. Ртищево стоимостью 2 000 000 руб. (УПЦП 3263 руб./кв.м), скриншот объявления с предложением продажи представлен на отдельном слайде.

Распределение земельных участков в соответствии с классификацией типовых территориальных зон в пределах региона представлено на отдельном слайде.

Обозначения территориальных зон

- Областной центр
- Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
- Райцентры с развитой промышленностью
- Райцентры сельскохозяйственных районов
- Прочие населенные пункты

МР или городской округ	Земельные участки по всем ВРИ		ИЖС		Малоэтажная многоквартир. жилая застройка		Садоводство		ЛПХ		Огородничество	
	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.
г Энгельс	198	1 380	145	1 567	2	917	46	868	5	831	-	-
г Саратов	878	1 313	422	1 892	-	-	448	780	3	379	5	752
г Вольск	30	1 040	26	1 131	2	334	-	-	2	560	-	-
г Балаково	143	978	63	1 502	-	-	79	570	-	-	1	110
г Хвалынский	26	823	24	869	-	-	1	274	-	-	1	270
г Пугачев	32	815	26	952	-	-	5	242	1	106	-	-
г Балашов	27	808	26	808	-	-	-	-	1	818	-	-
г Ртищево	22	736	18	640	-	-	-	-	2	129	2	2 202
р-н Энгельский	579	703	96	630	-	-	398	740	84	613	1	329
Гагаринский АР	758	641	218	843	1	583	457	514	77	837	5	535
р-н Краснокутский	2	612	1	784	-	-	-	-	1	439	-	-
г Петровск	4	547	4	547	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Федоровский	3	507	3	507	-	-	-	-	-	-	-	-
г Аткарский	7	499	7	499	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Балаковский	264	465	118	356	-	-	91	612	55	455	-	-
р-н Хвалынский	19	461	4	541	-	-	3	155	11	523	1	383
г Маркс	67	438	67	438	-	-	-	-	-	-	-	-
г Красноармейск	14	416	14	416	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Романовский	3	396	1	56	-	-	-	-	2	567	-	-
р-н Красноармейский	20	395	2	648	-	-	6	332	12	384	-	-
р-н Калининский	13	382	12	406	-	-	-	-	1	83	-	-
р-н Воскресенский	65	339	4	418	1	191	18	423	42	300	-	-
р-н Петровский	9	321	8	356	-	-	1	38	-	-	-	-
р-н Пугачевский	18	306	6	478	-	-	4	241	8	211	-	-
р-н Вольский	30	301	1	381	-	-	7	607	22	201	-	-
р-н Балашовский	61	290	30	276	-	-	6	360	25	291	-	-
р-н Марковский	27	255	3	287	-	-	17	185	7	413	-	-
р-н Татищевский	108	251	42	259	-	-	24	268	42	234	-	-
р-н Аркадакский	4	248	4	248	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Ершовский	4	229	3	292	-	-	-	-	1	38	-	-
р-н Новоузенский	4	225	-	-	-	-	2	371	1	83	1	75
р-н Ивантеевский	7	212	-	-	-	-	1	55	6	238	-	-
р-н Б.Карабулакский	13	201	11	170	-	-	-	-	1	499	1	239
р-н Духовницкий	1	179	1	179	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Ровенский	4	159	2	88	-	-	-	-	2	229	-	-
г Шиханы	3	155	3	155	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Советский	4	140	3	151	-	-	-	-	1	107	-	-
р-н Екатериновский	2	124	2	124	-	-	-	-	-	-	-	-
р-н Перелюбский	4	122	1	125	-	-	-	-	3	121	-	-
р-н Балтайский	8	112	3	153	-	-	-	-	5	87	-	-
р-н Лысогорский	8	104	5	152	-	-	-	-	3	25	-	-
р-н Новобурасский	7	104	1	139	-	-	1	6	5	117	-	-
р-н Ртищевский	5	91	-	-	-	-	-	-	5	91	-	-
р-н Аткарский	4	59	1	100	-	-	1	34	2	51	-	-
р-н Самойловский	1	50	-	-	-	-	-	-	1	50	-	-
р-н Ал.-Гайский	3	22	1	23	-	-	-	-	2	22	-	-
Общий итог	3 513	412	1432 (40,8%)	490	6 (0,2%)	506	1616 (46,0%)	365	441 (12,5%)	298	18 (0,5%)	544



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

МР или городской округ	ИЖС		Малоэтажн. многоквартир. жилая застройка		ЛПХ		Огородничество		Садоводство		Земельные участки по всем ВРИ	
	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.
г Саратов	422	1 892	-	-	3	379	5	752	448	780	878	1 313
г Энгельс	145	1 567	2	917	5	831	-	-	46	868	198	1 380
Гагаринский АР	218	843	1	583	77	837	5	535	457	514	758	641
г Балаково	63	1 502	-	-	-	-	1	110	79	570	143	978
г Балашов	26	808	-	-	1	818	-	-	-	-	27	808
г Вольск	26	1 131	2	334	2	560	-	-	-	-	30	1 040
г Калининск	11	439	-	-	-	-	-	-	-	-	11	439
г Шиханы	3	155	-	-	-	-	-	-	-	-	3	155
г аркадак	4	248	-	-	-	-	-	-	-	-	4	248
г Аткарск	7	499	-	-	-	-	-	-	-	-	7	499
г Ершов	3	292	-	-	-	-	-	-	-	-	3	292
г Красноармейск	14	416	-	-	-	-	-	-	-	-	14	416
г Красный Кут	1	784	-	-	1	439	-	-	-	-	2	612
г Маркс	67	438	-	-	-	-	-	-	-	-	67	438
г Новоузенск	-	-	-	-	-	-	1	75	2	371	3	273
г Петровск	12	420	-	-	-	-	-	-	-	-	12	420
г Пугачев	26	952	-	-	1	106	-	-	5	242	32	815
г Ртищево	18	640	-	-	2	129	2	2 202	-	-	22	736
г Хвалынский	24	869	-	-	-	-	1	270	1	274	26	823
рп Б.Карабулак	7	145	-	-	1	499	1	239	-	-	9	195
рп Екатериновка	1	208	-	-	-	-	-	-	-	-	1	208
рп Лысье горы	5	152	-	-	-	-	-	-	-	-	5	152
рп Мокроус	3	507	-	-	-	-	-	-	-	-	3	507
рп Новые Бурасы	1	139	-	-	-	-	-	-	-	-	1	139
рп Ровное	-	-	-	-	1	279	-	-	-	-	1	279
рп Романовка	1	56	-	-	2	567	-	-	-	-	3	396
рп Степное	3	151	-	-	1	107	-	-	-	-	4	140
рп Татищево	9	409	-	-	7	255	-	-	-	-	16	341
с Александров Гай	1	23	-	-	1	23	-	-	-	-	2	23
с Балтай	2	180	-	-	1	150	-	-	-	-	3	170
с Воскресенское	-	-	-	-	5	298	-	-	-	-	5	298
с Ивантеевка	-	-	-	-	6	238	-	-	1	55	7	212
с Перелюб	1	125	-	-	3	121	-	-	-	-	4	122

Классификация типовых территориальных зон в пределах региона	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб./кв.м
Областной центр	878	1 313
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	956	1 011
Райцентры с развитой промышленностью	214	684
Райцентры сельскохозяйственных районов	256	350
Прочие населенные пункты	1 209	198

МР или городской округ	ИЖС		Малоэтажная многоквартир. жилая застройка		ЛПХ		Огородничество		Садоводство		Земельные участки по всем ВРИ	
	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.	Кол-во ЗУ, ед.	Среднее, руб/кв.м.
р-н Ал.-Гайский	-	-	-	-	1	21	-	-	-	-	1	21
р-н Аткарский	1	100	-	-	2	51	-	-	1	34	4	59
р-н Б.-Карабулакский	4	214	-	-	-	-	-	-	-	-	4	214
р-н Балаковский	118	356	-	-	55	455	-	-	91	612	264	465
р-н Балашовский	30	276	-	-	25	291	-	-	6	360	61	290
р-н Балтайский	1	100	-	-	4	71	-	-	-	-	5	77
р-н Вольский	1	381	-	-	22	201	-	-	7	607	30	301
р-н Воскресенский	4	418	1	191	37	300	-	-	18	423	60	343
р-н Духовницкий	1	179	-	-	-	-	-	-	-	-	1	179
р-н Екатериновский	1	40	-	-	-	-	-	-	-	-	1	40
р-н Ершовский	-	-	-	-	1	38	-	-	-	-	1	38
р-н Калининский	1	45	-	-	1	83	-	-	-	-	2	64
р-н Красноармейский	2	648	-	-	12	384	-	-	6	332	20	395
р-н Лысогорский	-	-	-	-	3	25	-	-	-	-	3	25
р-н Марковский	3	287	-	-	7	413	-	-	17	185	27	255
р-н Новобурасский	-	-	-	-	5	117	-	-	1	6	6	98
р-н Новоузенский	-	-	-	-	1	83	-	-	-	-	1	83
р-н Петровский	-	-	-	-	-	-	-	-	1	38	1	38
р-н Пугачевский	6	478	-	-	8	211	-	-	4	241	18	306
р-н Ровенский	2	88	-	-	1	180	-	-	-	-	3	119
р-н Ртищевский	-	-	-	-	5	91	-	-	-	-	5	91
р-н Самойловский	-	-	-	-	1	50	-	-	-	-	1	50
р-н Татищевский	33	218	-	-	35	229	-	-	24	268	92	235
р-н Хвалынский	4	541	-	-	11	523	1	383	3	155	19	461
р-н Энгельсский	96	630	-	-	84	613	1	329	398	740	579	703



Центр государственной кадастровой оценки

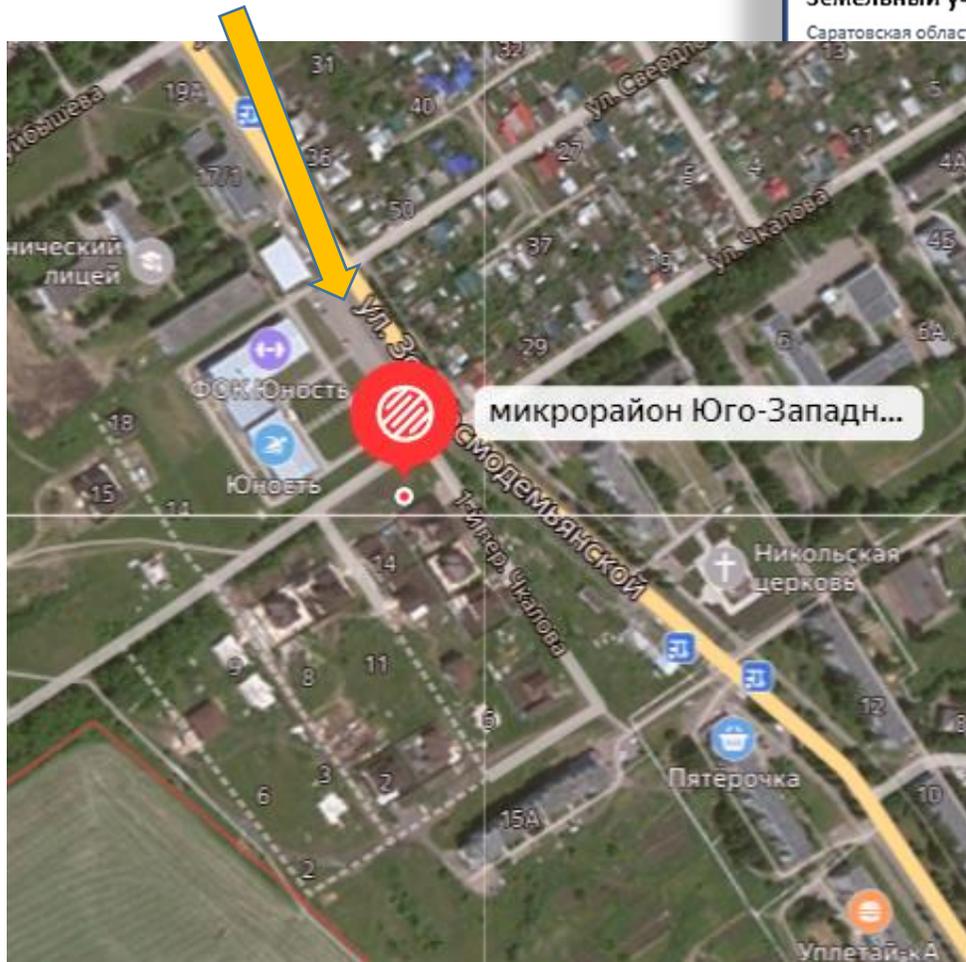
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_izhs_3044123998

64:47:050915:740 ЗУ под огородничество

УПЦП – 3263 руб./кв.м

г. Ртищево, 1-й переулоч Чкалова



Участки 64:47:050915:740

Земельный участок 64:47:050915:740

Саратовская область, г. Ртищево, северо-западнее земельного участка 64:47:050915:740

Объект недвижимости

Земельный участок

Кадастровый номер: **64:47:050915:740**

Область: Саратовская область

Площадь: 64:47:050915

Саратовская область, г. Ртищево, северо-западнее земельного участка 64:47:050915:740, ул. 1-й переулоч Чкалова, д.1

Площадь: 613 кв. м

Учтенный

Земли населённых пунктов

Ведение огородничества

Цена: -

Оценочная стоимость: 187 467,66 руб.

14.06.2023, 15:33 Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Ртищево | Продажа земельных участков в Ртищево | Сергей

Участок 6,1 сот. (ИЖС) 2 000 000 Р

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратов.

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС) 2 000 000 Р

327 869 Р за сотку или предложите свою цену

Сравнить 2 000 000

Об участке

Площадь: 6.1 сот.

Расположение

Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево, микрорайон Юго-Западный

Скрыть карту

Описание

Продаю земельный участок с кадастровым номером 64:47:050915:740. Уникальная возможность приобрести земельный участок в зоне Ртищевской Рублевки. Площадь участка - 613 кв.м., участок правильной прямоугольной формы. Возможно подключение к инженерным сетям. Удачное расположение - через дорогу магазины, ФОК, школа, церковь, детский сад. Земельный участок в собственности. Строительство возможно после изменения вида разрешённого использования. Прошу писать, так как в силу занятости на звонки не отвечаю. Возможен торг.

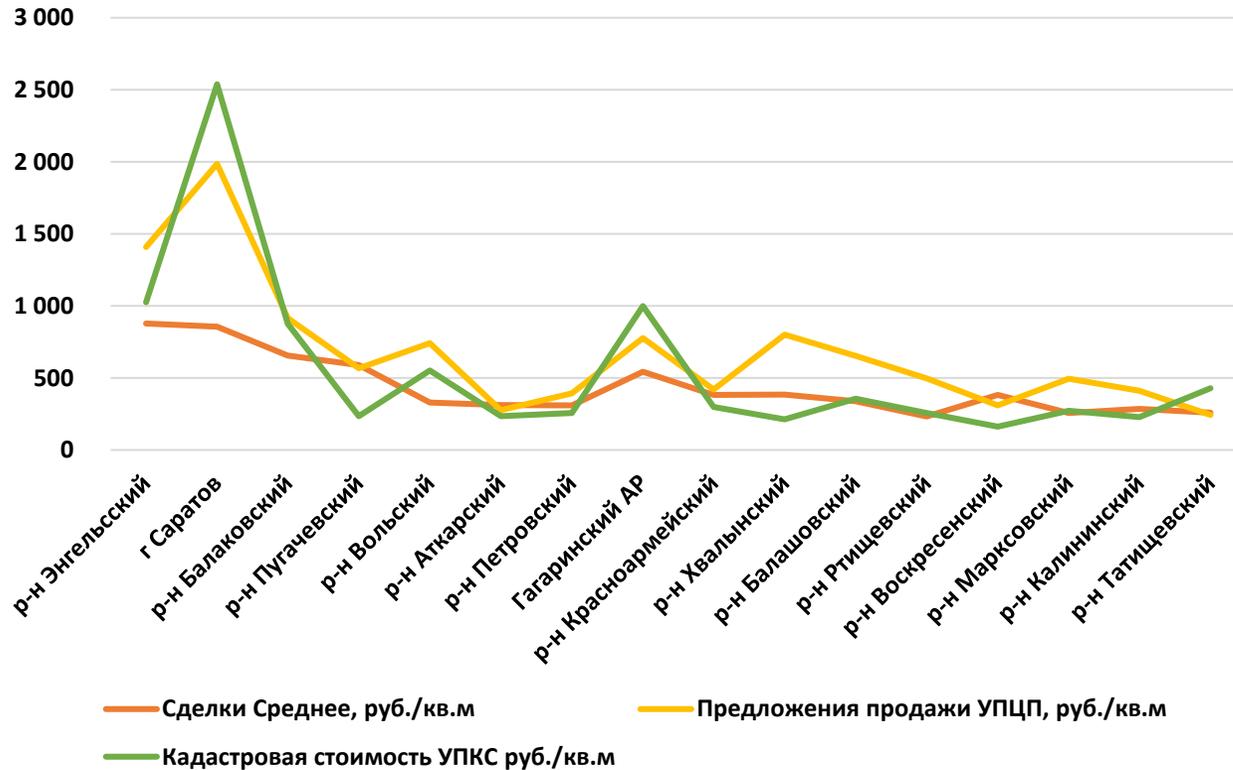


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

В таблице представлены сравнительные данные величин:

- средних удельных показателей цены предложения (УПЦП), полученных в ходе исследования рынка недвижимости Саратовской области за 1-ое полугодие 2023 года;
- средней стоимости 1 кв.м, по сделкам с объектами недвижимости – земельными участками 13 сегмента за 1-ое полугодие 2023 года;
- удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) в разрезе муниципальных образований/районов Саратовской области.



Местоположение	Среднее сделки, руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м	УПКС руб./кв.м
г Саратов	854	1 986	2 539
р-н Энгельский	878	1 409	1 025
Гагаринский АР	542	776	999
р-н Балаковский	654	915	875
р-н Вольский	328	740	552
р-н Татищевский	259	243	428
р-н Балашовский	337	653	356
р-н Красноармейский	381	420	298
р-н Марковский	255	494	272
р-н Ртищевский	231	496	257
р-н Петровский	308	392	255
р-н Пугачевский	589	567	235
р-н Аткарский	310	275	234
р-н Калининский	284	411	227
р-н Екатериновский	-	124	225
р-н Советский	83	196	221
р-н Хвалынский	384	801	212
р-н Новоузенский	225	-	205
р-н Ершовский	64	393	205
р-н Краснокутский	-	612	200
р-н Аркадакский	62	434	198
р-н Самойловский	50	-	195
р-н Федоровский	255	1 009	192
р-н Ровенский	229	88	192
р-н Базарно-Карабулакский	-	201	191
р-н Новобураский	28	135	185
р-н Духовницкий	-	179	179
р-н Лысогорский	42	208	162
р-н Воскресенский	381	308	161
р-н Романовский	56	567	149
р-н Александрово-Гайский	22	-	146
р-н Перелюбский	121	125	143
р-н Ивanteeвский	230	188	142
р-н Балтайский	58	144	139
Общий итог	283	500	359



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Разноплановые значения минимальных, максимальных и средних удельных показателей стоимости объясняются количеством представленных предложений и зависимостью от основных ценообразующих факторов:

- местоположения, в т. ч. транспортной и пешеходной доступности, удобства подъездных путей,
- фактора масштаба (общей площади и формы земельного участка);
- наличия и состояния коммуникаций на земельном участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация);
- передаваемых имущественных прав.

Также на ценообразование влияют другие факторы, такие как, примыкающее окружение, наличие объектов социального и культурного назначения, ликвидности земельного участка (платежеспособного спроса), сезонности рынка недвижимости земельных участков, условий продажи: свободная или принудительная продажа.

Рассмотрим влияние основных ценообразующих факторов (местоположения, масштаба, наличие и состояние инженерных коммуникаций, передаваемых имущественных прав) на примере земельных участков 13 сегмента представленных на рынке Саратовской области и участвующих в сделках за первое полугодие 2023 года .

Местоположение.

В таблице представлены данные по средней стоимости 1 кв.м земельных участков в зависимости от их местоположения, а также величина минимальных и максимальных значений стоимости 1 кв.м, зафиксированных при проведении анализа.

Местоположение является одним из важных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков.

Средние показатели стоимости земельных участков выше в крупных городских поселениях с развитой промышленностью.

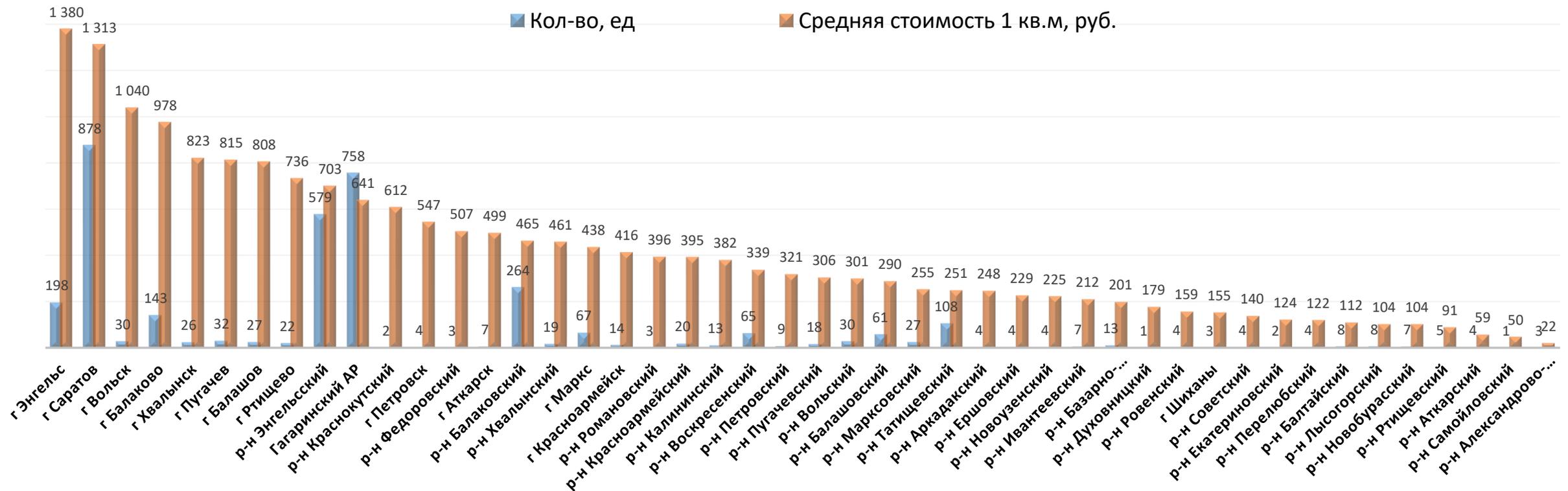
Местоположение земельного участка	Кол-во ЗУ, ед.	Средний УПЦП, руб./кв.м	Максимальный УПЦП, руб./кв.м	Минимальный УПЦП, руб./кв.м
г. Энгельс	61	2 121	13 217	398
г. Саратов	356	1 986	21 235	90
г. Балаково	38	1 381	4 386	186
г. Вольск	21	1 218	6 522	100
г. Хвалынский	16	1 125	2 500	286
г. Балашов	18	1 011	2 525	50
р-н Федоровский	1	1 009	1 009	1 009
г. Пугачев	13	903	2 963	250
г. Ртищево	15	897	3 263	150
Гагаринский АР	322	776	4 545	40
р-н Энгельсский	157	697	3 829	53
р-н Краснокутский	2	612	784	439
г. Маркс	32	580	1 906	111
р-н Романовский	2	567	711	422
р-н Хвалынский	13	477	1 111	35
г. Аткарск	5	464	1 111	250
р-н Красноармейский	12	463	1 300	138
р-н Балаковский	102	449	2 400	47
р-н Аркадакский	2	434	719	150
р-н Калининский	10	411	940	125
р-н Марковский	7	407	1 642	75
р-н Ершовский	2	393	453	333
р-н Петровский	7	392	750	115
г. Красноармейск	8	376	580	150
р-н Воскресенский	37	308	715	75
р-н Балашовский	48	295	1 786	13
р-н Вольский	20	262	965	80
р-н Татищевский	52	243	1 255	12
р-н Пугачевский	11	231	444	53
р-н Лысогорский	3	208	406	97
р-н Базарно-Карабулакский	13	201	511	79
р-н Советский	2	196	286	107
р-н Ивантеевский	3	188	471	44
р-н Духовницкий	1	179	179	179
р-н Балтайский	5	144	300	60
р-н Новобурасский	5	135	268	6
р-н Перелюбский	1	125	125	125
р-н Екатериновский	2	124	208	40
р-н Ртищевский	4	95	141	40
р-н Ровенский	2	88	100	76
р-н Аткарский	2	85	100	70



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Структура предложений продажи/сделок в разрезе местоположения.



Из приведенных выше данных таблицы и диаграммы можно сделать вывод о том, что основное количество предложений продажи земельных участков 13 сегмента сосредоточено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском АР и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области – Энгельсском районе и Балаковском районе, г. Балаково.

Наибольшие удельные показатели цены предложения выявлены в административном центре Саратовской области – г. Саратове и ближайших окрестностях областного центра – г. Энгельс, Гагаринском административном районе, Энгельсском муниципальном районе, а также в крупных промышленных городах области – г. Вольск и г. Балаково.

В некоторых районах области наблюдается слаборазвитый рынок либо его отсутствие, представлено менее 5 предложений/сделок о продаже земельных участков.

В областном центре Саратовской области представлено наибольшее количество земельных участков и зафиксирован максимальный УЩП – 21235 руб./кв.м. Самый низкий удельный показатель стоимости по г. Саратову зафиксирован в СНТ Кировец – Заводской район (90 руб./кв.м), самый низкий удельный показатель по Саратовской области представлен в Новобураcском районе (6 руб./кв.м).



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

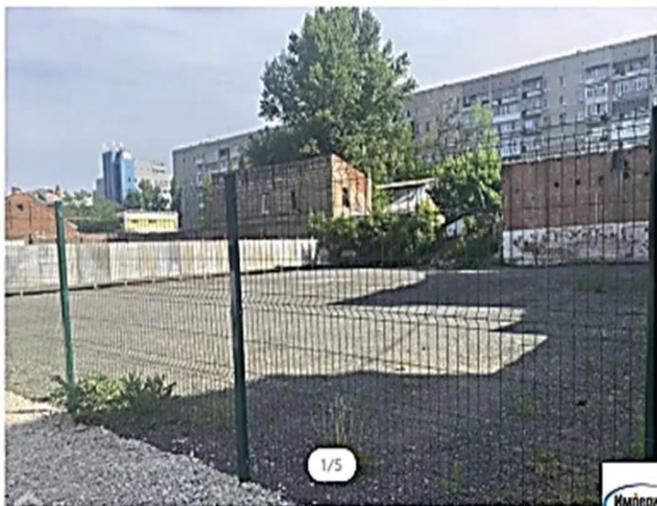
https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_1690386805

64:48:030458:207 Максимальный УПЦП – 21 234,94 руб./кв.м

22.05.2023, 12:02 Купить участок, 13.3 сот., ИЖС по адресу Саратов, улица Киселёва, 63 за 28 200 000 руб. в Домклик — поиск, провер...

Саратов Партнерам 2 Разместить объявление Личный кабинет

Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал 99+ Риелторы Переселение



13.3 сот.

Площадь

ИЖС

Тип участка

Саратов, улица Киселёва, 63

Обновлено 4 мая 142

Продаётся участок, 13.3 сот., ИЖС

28 200 000 ₽

2 120 300 ₽/сот.

Олег Семенов

556 объявлений

На Домклик 3 года 11 мес.

Империя

Показать телефон

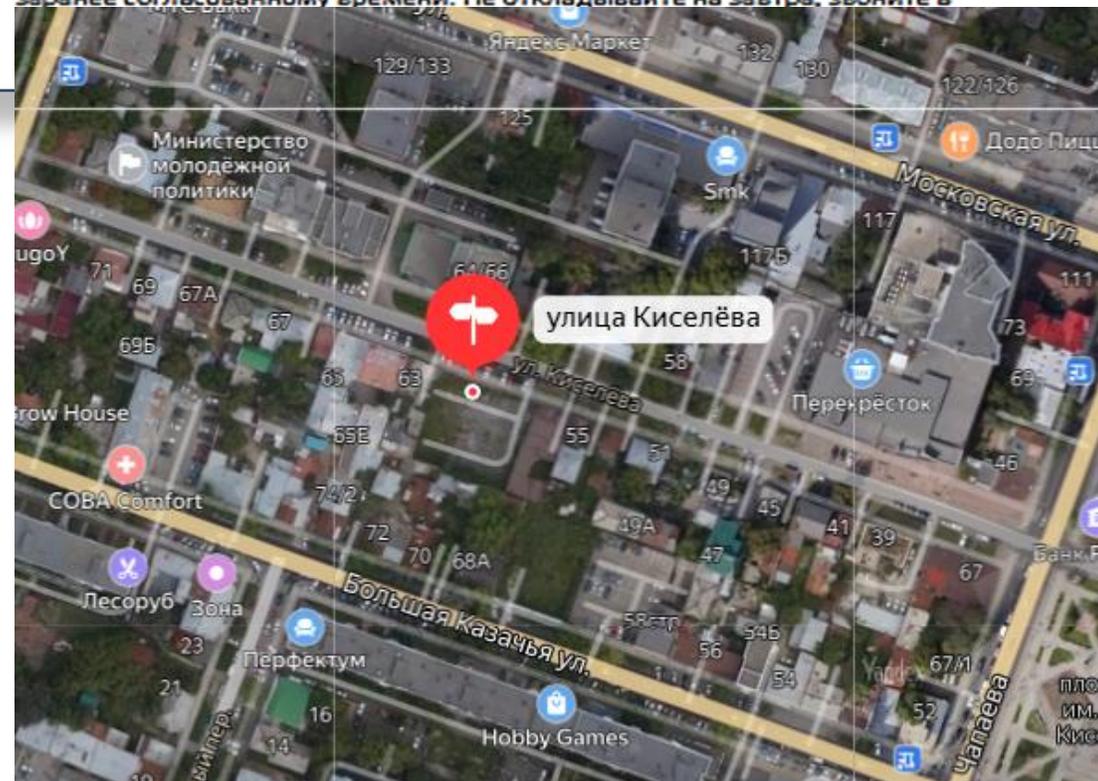
Поделиться

Избранное

Описание

Уважаемый Покупатель! Вашему вниманию предлагается к приобретению земельный участок расположенный: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Киселева Ю.П.

Статус: Учтенный Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для индивидуальной жилой застройки * Для домовладения Межевание проведено. Собственность. Внимание ризлторам: звонить только при наличии Реального Покупателя. Если Вам понравился этот вариант, но вопрос стоит об продаже своей недвижимости или сдачи её в аренду, либо поиске недвижимости на приобретение либо в аренду, с земельными вопросами, проверка документов и сопровождении сделок (в том числе и удалённо), а также в получении ипотеки, рефинансировании, работа с залоговыми объектами недвижимости, то в решении этого вопроса готов Вам помочь! Работа проводится на основании заключенных договоров. Работаем со всеми банками, выгодный % для Вас! Надежность и безопасность страховка, полное юридическое сопровождение сделки. Просмотр объекта недвижимости осуществляется по заранее согласованному времени. Не откладывайте на завтра, звоните в





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_165ga_snt_dnp_2374816644

64:21:180101:192, 64:21:180101:195 Минимальный УПЦП – 6 руб./кв.м

24.05.2023, 12:36 Участок 16,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове

Участок 16,5 га (СНТ, ДНП) 1 000 Р

Александр Показать телефон



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саратов

Саратов · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16,5 га (СНТ, ДНП)

1 000 Р

1 Р за сотку или предложите свою цену
Реклама [afbank.ru](#)
Счёт и сервисы для бизнеса
Подробнее

Позвонить через XXX XXX

Написать сообщение
Отвечает за несколько объявлений

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с февраля 2018

Об участке

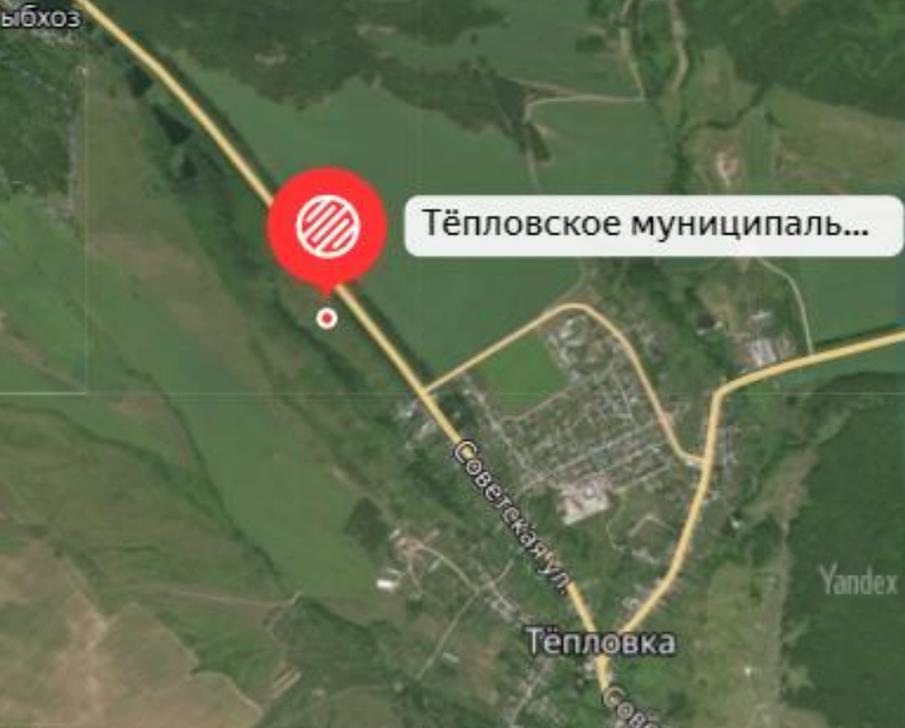
Площадь: 1650 сот.

Расстояние до центра города:



Александр

Участок 16,5 га (СНТ, ДНП) 1 000 Р

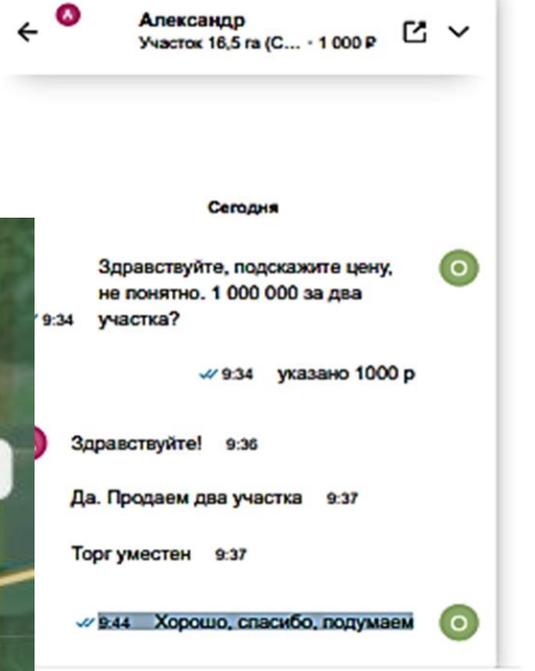


Об участке

Площадь: 1650 сот.

Расстояние до центра города:

Расположение



Описание

Продаются 2 (два) земельных участка 90 000 и 75 000 кв.м. кадастровые номера 64:21:180101:192 и 64:21:180101:195. Категория земель: земли сельхозназначения. Разрешенное пользование: для ведения дачного хозяйства. Участки расположены Новобурасский район, Тепловское МО, северо-западнее с. Тепловка (прямо после знака окончания населенного пункта Тепловка). Вдоль дороги. Через один участок протекает река Теплая (на кадастровой схеме это видно). По одной линии с участками расположен Тепловский рыбопитомник. Подходит под высадку плодовых деревьев, размещения пасеки. При достижении договоренности предусматривается хорошая скидка





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Передаваемые имущественные права.

На рынке недвижимости Саратовской области представлены предложения о продаже земельных участков как на праве собственности, так и предоставленных на праве аренды. Доля земельных участков, предоставленных на праве аренды, от общего количества предложений продажи составляет около 9 %.

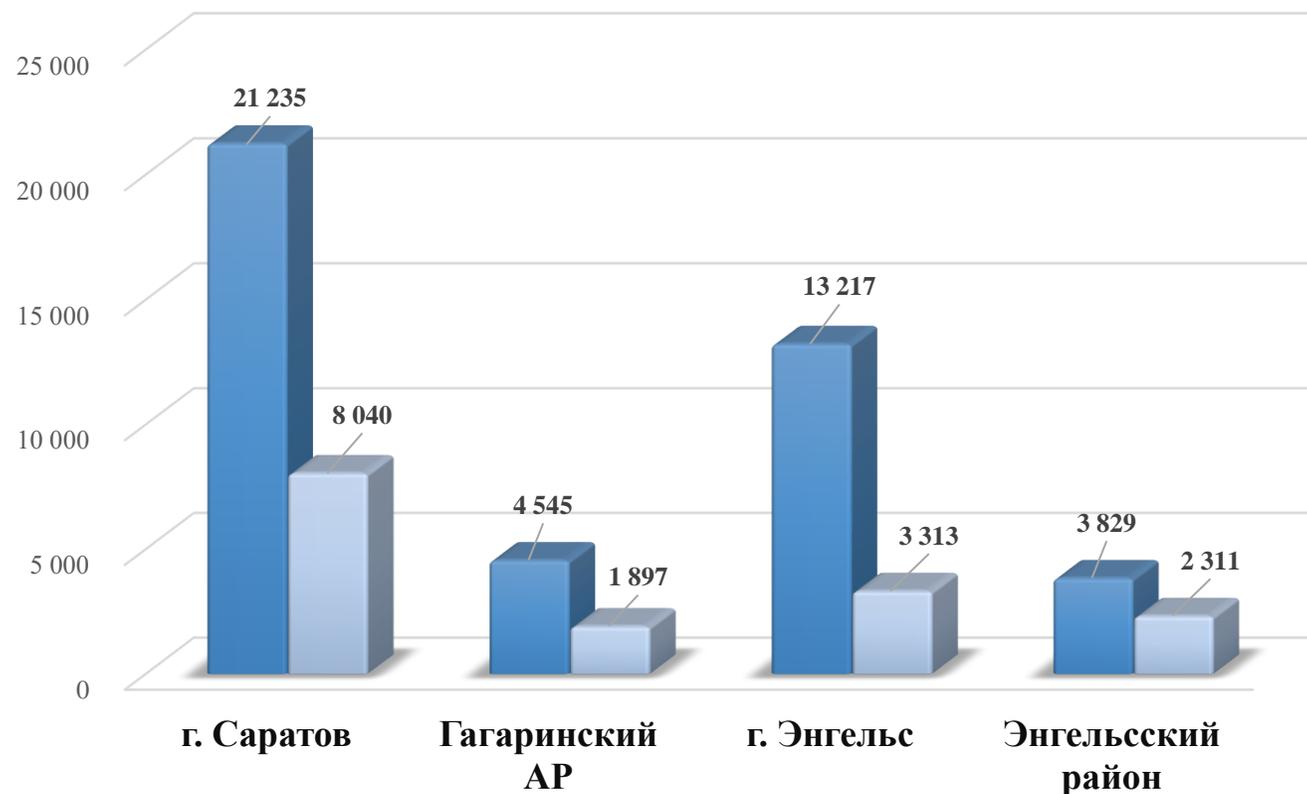
Рассмотрим влияние данного фактора на примере предложений о продаже земельных участков, расположенных в г. Саратов, Гагаринском АР, г. Энгельс, Энгельском районе.

Максимальные УПЦП земельных участков на праве собственности, выше УПЦП земельных участков на праве аренды.

Местоположение земельного участка	Кол-во предложений, шт	Максимальный УПЦП для ЗУ в СОБСТВЕННОСТИ, руб/кв.м.	Кол-во предложений, шт	Максимальный УПЦП ЗУ на праве АРЕНДЫ, руб/кв.м.
г. Саратов	310	21 235	45	8 040
Гагаринский АР	303	4 545	17	1 897
г. Энгельс	60	13 217	1	3 313
Энгельский район	151	3 829	6	2 311

Зависимость максимальных величин УПЦП земельных участков от передаваемых прав

- Максимальный УПЦП для земельных участков на праве СОБСТВЕННОСТИ, руб/кв.м.
- Максимальный УПЦП земельных участков на праве АРЕНДЫ, руб/кв.м.





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

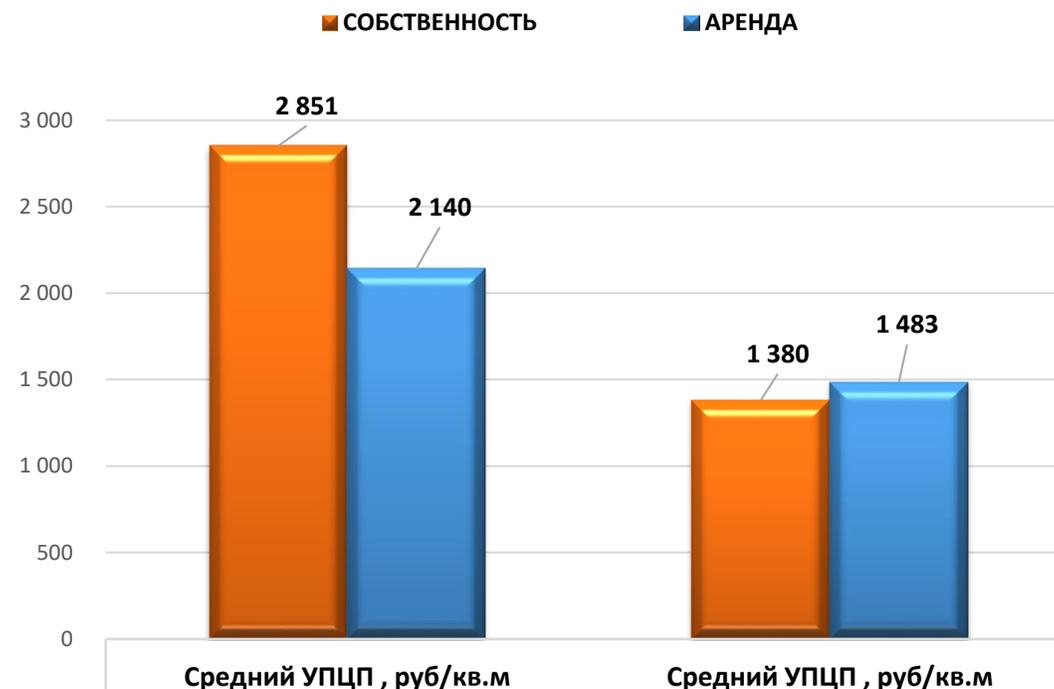
Зависимость величины среднего УПЦП земельных участков для ИЖС от передаваемых прав.

Рассмотрим зависимость влияния данного ценообразующего фактора на величину среднего УПЦП на примере земельных участков для индивидуального жилищного строительства в целом по Саратовской области и в отдельности по г. Саратов, представленных на рынке недвижимости.

В данном случае, влияние ценообразующего фактора «Передаваемые имущественные права» на величину среднего УПЦП земельных участков 13 сегмента не столь значительно выражено, уравнивается наибольшим количеством предложений продажи участков в собственности и разнообразием их местоположения.

В среднем квадратный метр земельных участков ИЖС по г. Саратову в собственности **дороже на 711 руб.**, чем таких земельных участков, предоставленных на праве аренды. В процентном выражении эта разница составляет **25 %**.

При анализе сведений в целом по Саратовской области квадратный метр земельных участков под ИЖС в собственности в среднем **дешевле на 103 руб.**, чем земельных участков в аренде. В процентном выражении разница составляет **7 %**.



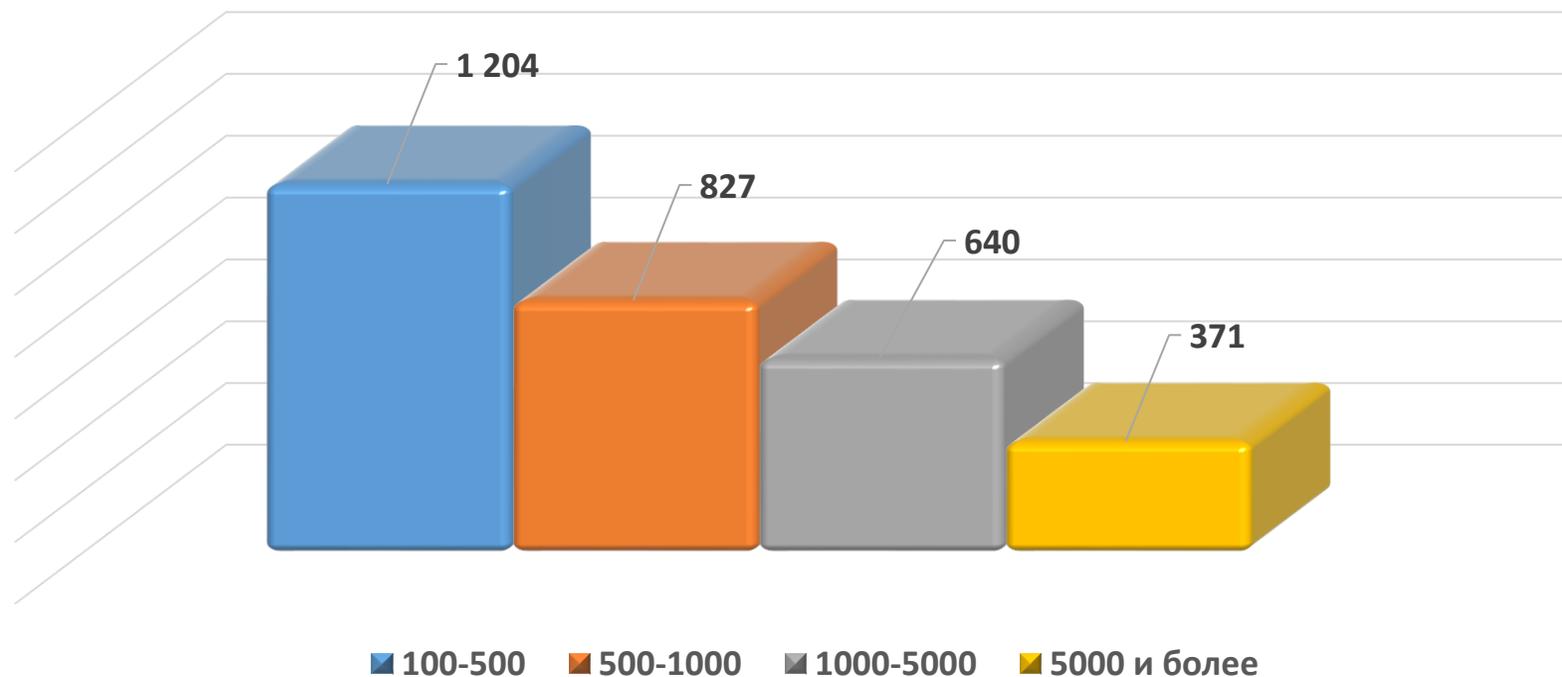


Фактор масштаба (общей площади).

Рассмотрим влияние данного фактора на стоимость земельных участков, представленных на рынке Саратовской области, и земельных участков, участвующих в сделках.

Представленная диаграмма показывают зависимость величины средней стоимости квадратного метра от площади земельного участка. В среднем крупные земельные участки имеют меньшие показатели стоимости одного квадратного метра. Чем меньше земельный участок, тем показатели стоимости одного квадратного метра выше.

Градация средней стоимости 1 кв.м от величины площади земельного участка (среднее, руб.кв.м).





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

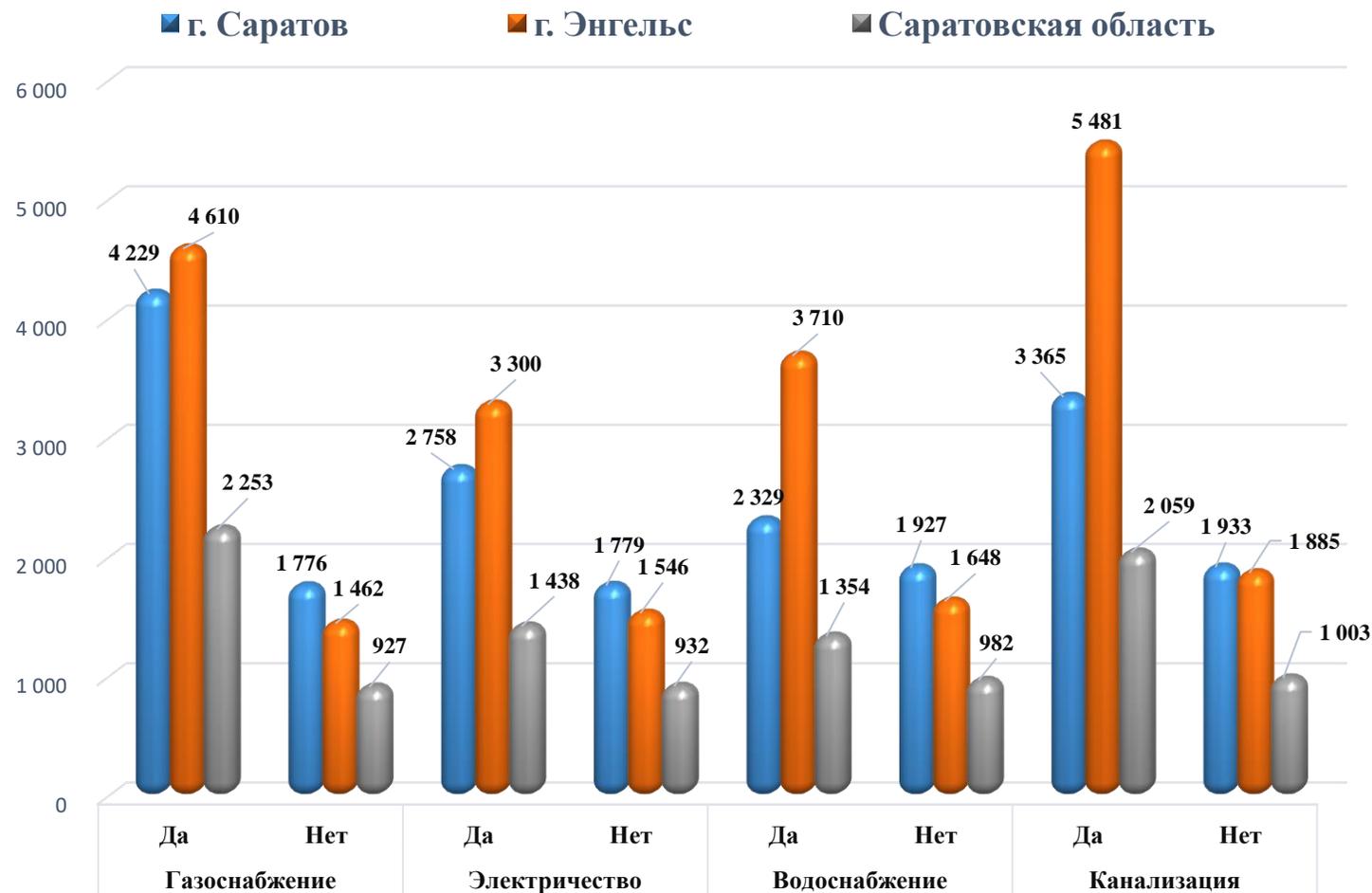
Зависимость средних УПЦП земельных участков для ИЖС от наличия подключенных инженерных коммуникаций (руб./кв.м).

Фактор наличия инженерных коммуникаций на земельном участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация) также является одним из самых значимых ценообразующих факторов.

На рынке недвижимости представлены земельные участки как с подключенными коммуникациями, так и с отсутствием коммуникаций.

Рассмотрим влияние данного фактора на стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку, выявленных из общего количества предложений продажи, расположенных в г. Саратов, г. Энгельс, а также в целом по Саратовской области.

Наличие инженерных коммуникации оказывает существенное влияние на цену предложений продажи. Подключенные коммуникации значительно увеличивают цену предложений продажи земельных участков.





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок развит в центральной части региона, в крупных районных центрах с развитой промышленностью. Во многих отдаленных от центра региона районах предложения продажи земельных участков представлены в небольшом количестве или носят единичный характер.

Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков 13 сегмента представлено в областном центре – г. Саратов, Гагаринском АР, Энгельском районе.

Средний удельный показатель стоимости земельных участков 13 сегмента по Саратовской области за первое полугодие 2023 составил 412 руб./кв.м.

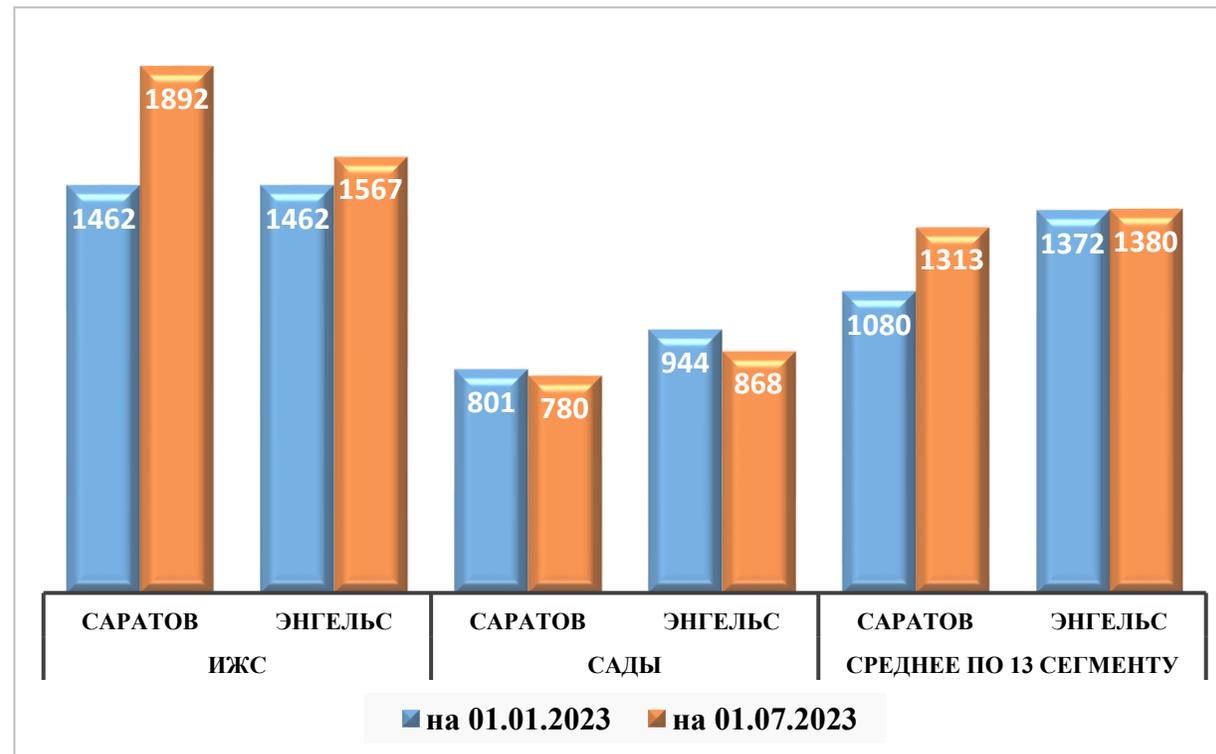
В структуре предложений о продаже земельных участков лидируют садовые земельные участки (46%) и участки предоставленные для индивидуальной жилой застройки (41%).

Наличие инженерных коммуникаций способствует значительному увеличению стоимости земельных участков, в связи с высокой стоимостью проведения работ по их подключению.

По данным, полученным за первое полугодие 2023 года, в среднем, показатели стоимости земельных участков превышают аналогичные показатели, полученные по данным анализа рынка земельных участков 13 сегмента Саратовской области за 2022 год.

В областном центре г. Саратов стоимость квадратного метра земельных участков 13 сегмента в среднем выросла на 22 %, в г. Энгельс на 1 %. Значительно выросла стоимость земельных участков, предоставленных для ИЖС, в г. Саратов их стоимость увеличилась на 29 %, в г. Энгельс на 7 %. Стоимость земельных участков, предоставленных для ведения садоводства по данным за первое полугодие 2023 года в среднем незначительно снизилась.

Динамика цен (среднее, руб./кв.м)



Учитывая изложенное можно сделать вывод, что изменения на рынке недвижимости происходят постоянно: социальные, экономические, политические факторы, оказывающие влияние на рынок недвижимости, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.