



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка земельных участков 1 и 6 сегментов «Сельскохозяйственное использование» «Производственная деятельность» Объектов капитального строительства 7 группы «Объекты производственного назначения»

І полугодие 2023 г

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



Общая характеристика рынка земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

В данном разделе проанализированы земельные участки с видами использования «сельскохозяйственное использование», включающие в себя пашни, пастбища, сенокосы. Земельные участки для ведения садоводства и огородничества на землях сельскохозяйственного назначения анализируются отдельно в 13 сегменте.

В ходе исследования рынка недвижимости были проанализированы сведения сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В качестве источников использовались общероссийские интернет-порталы: avito.ru, cian.ru, agrosarver.ru. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром).

Общее количество до качественной обработки и проверки на полноту сведений составило 105 предложений. Количество рассматриваемых сделок составило 432 объекта.

Далее данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, полноту данных, интерпретируемость и наличие дублей.

Основные причины отказа от объектов для дальнейшего их рассмотрения их в качестве объектов-аналогов: наличие дублей, заниженная цена, позиционирование СХ участка как участок под производственную деятельность, логистический центр, объекты придорожного сервиса, базы отдыха, под коттеджную застройку, включение в стоимость участка техники, оборудования, продажа готового бизнеса, что как следствие ведет за собой завышение стоимости на земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Таблица «Количество объектов,

которые в дальнейшем не рассматривались для анализа»

Причина отказа от объекта	Количество объектов
Позиционирование участков для сельскохозяйственного использования под другим видом разрешенного использования	19
Дублирующий объект	10
Заниженная цена	4
Продажа участка совместно с техникой, оборудованием	2
Общее количество	35



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Общая характеристика рынка земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 70 предложений и 432 сделки в качестве объектов-аналогов земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование».

Предложения о продаже были выявлены в 25 районах области и в г. Саратове (на землях бывших Синеньского и Рыбушанского муниципальных образований Саратовского района), сделки представлены во всех районах области. Распределение объектов на рынке недвижимости региона представлено следующим образом: относительно структуры предложений по муниципальным районам области – наибольшее количество предложений представлено в Красноармейском районе, следом идут Энгельский, Советский, Новоузенский и Александрово-Гайский районы. В других районах области предложения по данному сегменту представлены в единичном количестве, либо не выявлены вообще.

Наибольшее количество сделок представлено в Калининском, Лысогорском, Самойловском, Энгельском муниципальных районах и Гагаринском административном районе.

№	Муниципальный район или городской округ	УЩП, руб./кв.м	Количество предложений	Цена сделки, руб./кв.м	Количество сделок
1	Гагаринский АР	26,55	2	18,78	36
2	р-н Новобураский	23,54	1	3,18	4
3	р-н Марковский	19,93	2	3,23	11
4	р-н Энгельский	10,98	5	5,19	30
5	г Саратов	10,61	3	6,40	3
6	р-н Татищевский	10	1	2,70	10
7	р-н Аркадакский	9	1	4,32	13
8	р-н Красноармейский	8,67	6	6,21	5
9	р-н Калининский	7,98	4	7,16	58
10	р-н Лысогорский	7,52	3	3,83	36
11	р-н Ртищевский	7,29	2	6,27	5
12	р-н Балаковский	6,94	2	5,97	7
13	р-н Воскресенский	5,8	1	1,19	3
14	р-н Духовницкий	5	1	1,98	3
15	р-н Дергачевский	4,65	4	0,35	11
16	р-н Ершовский	4,57	3	2,41	3
17	р-н Хвалынский	3,24	1	10,65	7
18	р-н Советский	3,21	5	2,94	6
19	р-н Ровенский	2,19	4	1,10	12
20	р-н Перелюбский	1,55	1	1,96	5
21	р-н Краснокутский	1,48	2	0,87	7
22	р-н Новоузенский	1,29	5	0,25	8
23	р-н Озинский	1,2	2	1,47	3
24	р-н Федоровский	1,13	1	3,00	1
25	р-н Питерский	0,85	3	0,55	4
26	р-н Александрово-Гайский	0,49	5	0,26	6
27	р-н Аткарский	-	-	11,36	4
28	р-н Базарно-Карабулакский	-	-	8,34	6
29	р-н Балашовский	-	-	6,53	15
30	р-н Романовский	-	-	6,45	16
31	р-н Екатериновский	-	-	5,39	11
32	р-н Турковский	-	-	5,15	19
33	р-н Петровский	-	-	4,24	8
34	р-н Самойловский	-	-	4,13	26
35	р-н Ивантеевский	-	-	1,95	3
36	р-н Краснопартизанский	-	-	1,81	8
37	р-н Вольский	-	-	1,37	7
38	р-н Балтайский	-	-	1,21	5



Далее рассмотрим влияние основных ценообразующих факторов на цены земельных участков для сельскохозяйственного использования.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов.

Цена предложения земельных участков для сельскохозяйственного использования зависит от целого ряда факторов, в данном анализе рассмотрим зависимость стоимости от:

- агроклиматической подзоны;
- фактора масштаба;
- почвенных характеристик, содержание гумуса, гумусового горизонта, глины;
- местоположения земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции и районных центров;
- наличия подъездных путей с твердым покрытием.





Анализ имеющейся ценовой информации в разрезе агроклиматических условий территории Саратовской области

Агроклиматическое зонирование территории учитывает влияние климатических условий на качество земель.

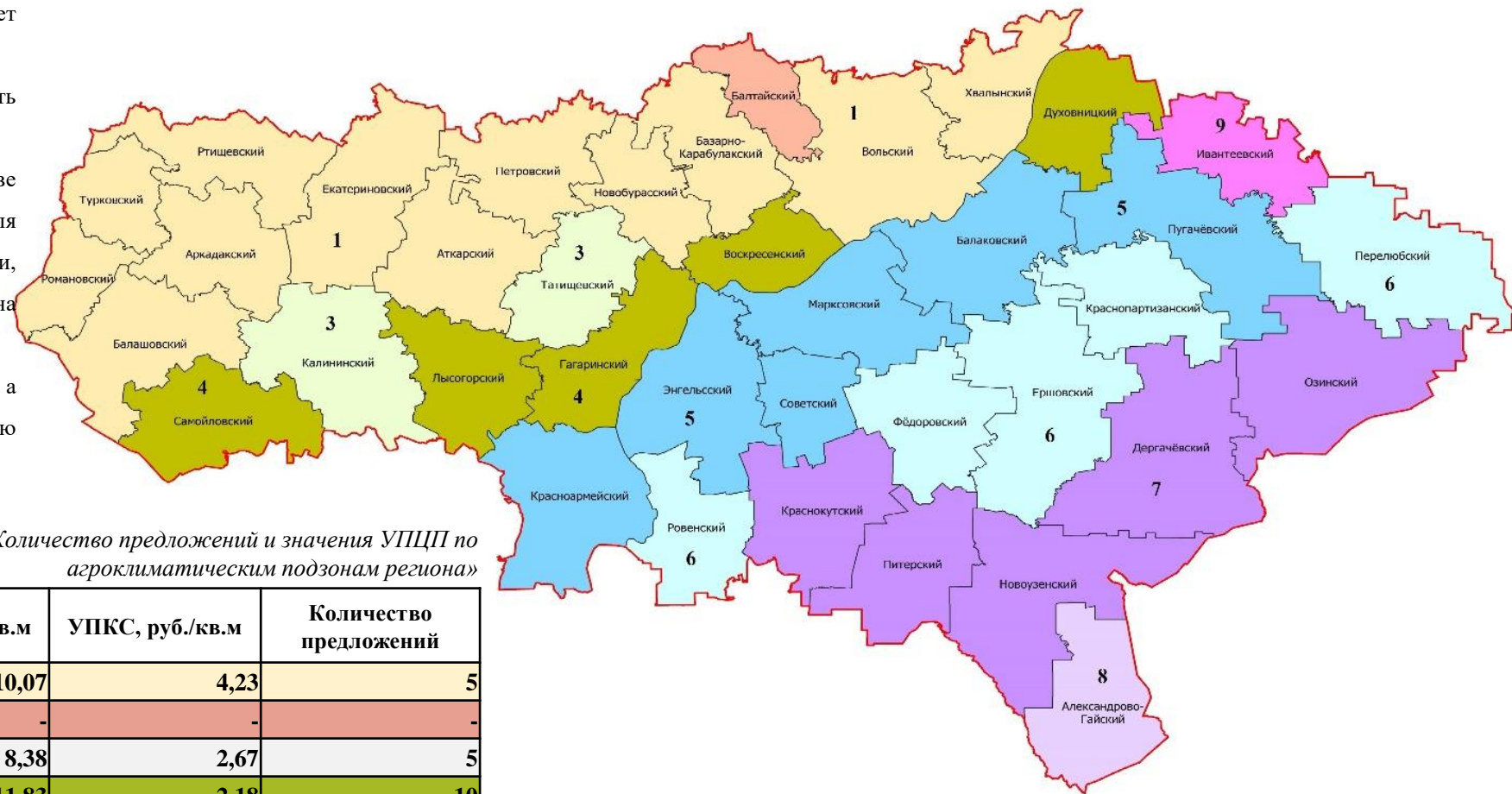
По своим агроклиматическим условиям Саратовская область делится на 4 оценочных района и 9 агроклиматических подзон*.

Земельно-оценочный район – это часть округа в составе административной области, края, республики, типичными для которого являются региональные особенности использования земли, обусловленные конкретными природными условиями, влияющими на специализацию и уровень интенсивности сельского хозяйства.

Полезность земель сельскохозяйственного назначения, а следовательно, и их цена предложения/сделки должна напрямую зависеть от агроклиматической зоны, в которой они расположены.

Предложения были выявлены в 7-ми из 9-ти подзонах.

Таблица «Количество предложений и значения УПЦП по агроклиматическим подзонам региона»



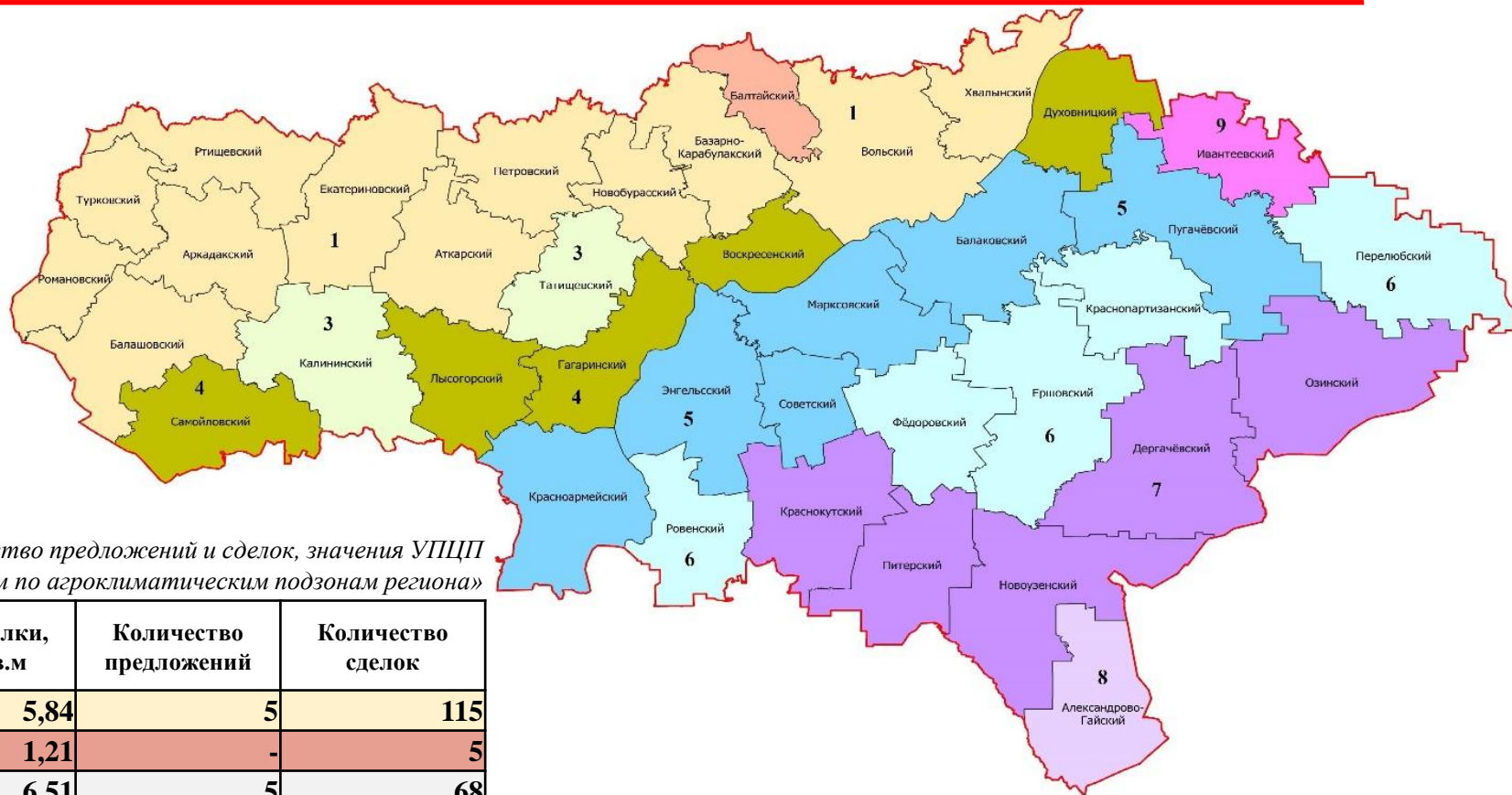
Наибольшее количество предложений представлено в 5, 7 и 4 агроклиматических подзонах. Максимальный УПЦП - в 4 агроклиматической подзоне ввиду того, что представленные предложения из этой зоны расположены рядом с областным центром региона. Далее следует 1 агроклиматическая подзона (как наиболее благоприятная и соответственно дорогая).

№ агроклиматической подзоны	№ земельно-оценочного района	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Количество предложений
1	1,2	10,07	4,23	5
2	1	-	-	-
3	2	8,38	2,67	5
4	2	11,83	2,18	10
5	2,3	8,47	2,02	21
6	3	2,79	1,13	9
7	3,4	2,03	0,64	16
8	4	0,46	0,48	4
9	2	-	-	-
Общее количество				70

* Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под ред. С.И. Носова



Сравнение ценовой информации в разрезе агроклиматических условий территории Саратовской области по предложениям и сделкам



Сделки были представлены во всех подзонах региона:

Таблица «Количество предложений и сделок, значения УПЦП и цены сделок за 1 кв.м по агроклиматическим подзонам региона»

№ агроклиматической подзоны	№ земельно-оценочного района	УПЦП, руб./кв.м	Цена сделки, руб./кв.м	Количество предложений	Количество сделок
1	1,2	10,07	5,84	5	115
2	1	-	1,21	-	5
3	2	8,38	6,51	5	68
4	2	11,83	8,88	10	107
5	2,3	8,47	4,50	21	66
6	3	2,79	1,64	9	29
7	3,4	2,03	0,56	16	33
8	4	0,46	0,26	4	6
9	2	-	1,95	-	3
Общее количество				70	432

Наибольшее количество сделок представлено в 1 и 4 агроклиматических подзонах.

По данным таблицы видно, что цена за 1 кв.м. земельных участков предложений на продажу несколько дороже, чем цены сделок.



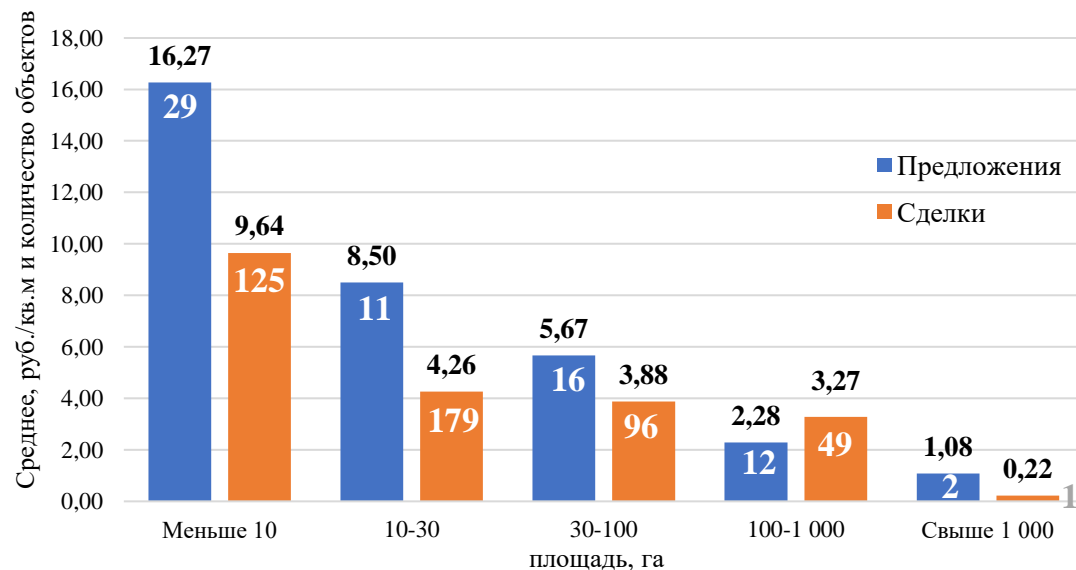
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Фактор масштаба (площадь)

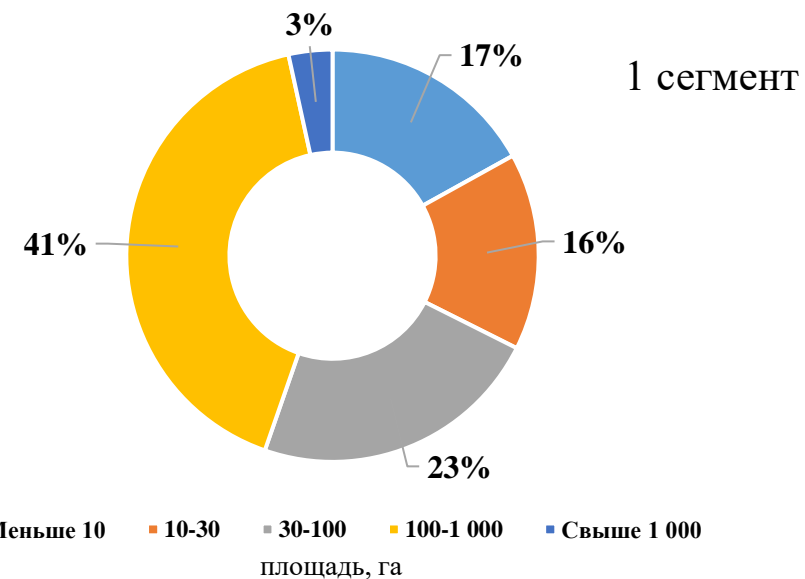
Одним из ценообразующих факторов земельных участков для сельскохозяйственного использования является фактор масштаба. За рассматриваемый период представлены объекты различной площади. По предложениям преобладают земельные участки площадью от 100 до 1 000га, по сделкам от 10 до 30га.

Далее рассмотрим влияние фактора масштаба на средние цены объектов (предложений и сделок) за 1 кв.м:

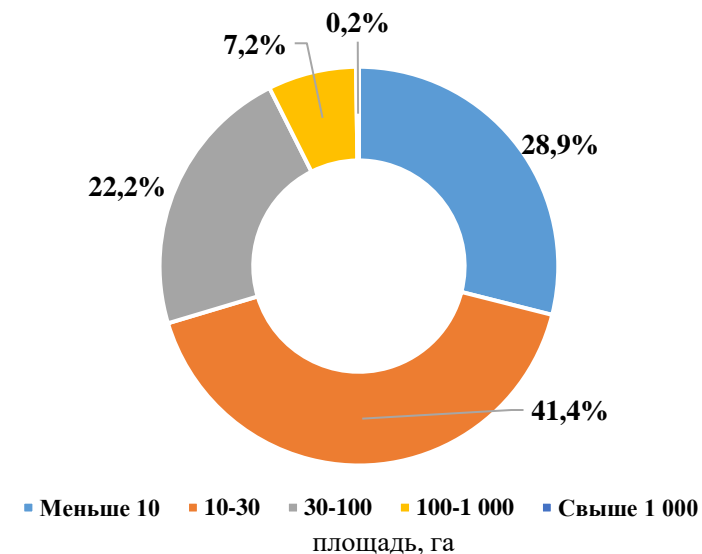


Зависимость цен предложений/сделок от площади

По данным диаграммы видно, что наиболее дорогие земельные участки площадью менее 10га, с увеличением площади участков снижается цена за 1 кв.м, но также необходимо учитывать количество представленных объектов в каждом диапазоне.



Структура предложений в разрезе площадей



Структура сделок в разрезе площадей



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Почвенные характеристики. Содержание гумуса, гумусового горизонта, глины

I полугодие 2023

1 сегмент

Для земельных участков для сельскохозяйственного использования определялись такие характеристики как тип почвы, содержание в них гумуса, гумусового горизонта и глины.

В Саратовской области насчитывается восемь типов почв: лесные, черноземные, лугово-черноземные, каштановые, лугово-каштановые, солонцы, солончаки и аллювиальные речных долин. По земельным ресурсам области на долю черноземов приходится 50,4%, каштановых – 30%, солонцовых комплексов - 11,5, аллювиальных почв - 6,3 и прочих - 1,8%.

Правобережье обладает преимущественно более плодородными черноземными почвами по сравнению с Заволжьем.

В пределах Левобережья большое распространение получили каштановые почвы.

Среди представленных предложений были выявлены земельные участки со следующими типами почв:

Таблица "Почвенные характеристики"

Тип почвы	%, от общей площади выявленных предложений	Процентное соотношение почв в пределах региона, %	Содержание гумуса, %	Гумусовый горизонт, см	Содержание глины, %
Чернозём	12%	50,4%	3,96	27,56	46,09
Каштановые	84%	30,0%	2,50	25,44	46,07
Солонцы	4%	11,5%	2,32	20,63	51,08

Основное количество представленных объектов имеют тип почвы каштановые, далее по количеству следуют объекты с типом почв чернозём.

По процентному содержанию гумуса ожидаемо лидируют чернозёмы, далее следуют каштановые.

Таблица «УПЦП относительно типов почв»

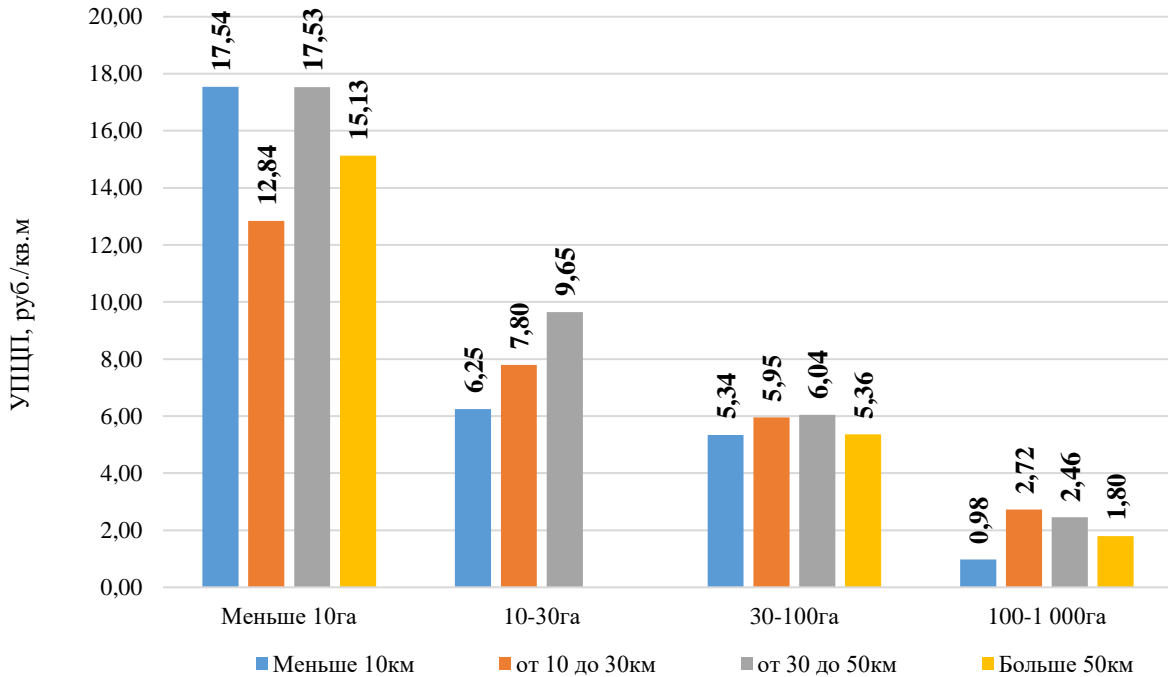
Тип почвы	УПЦП, руб./кв.м
Чернозём	10,26
Каштановые	4,70
Солонцы	1,13

По среднему значению цен за 1 кв.м лидируют также чернозёмы.

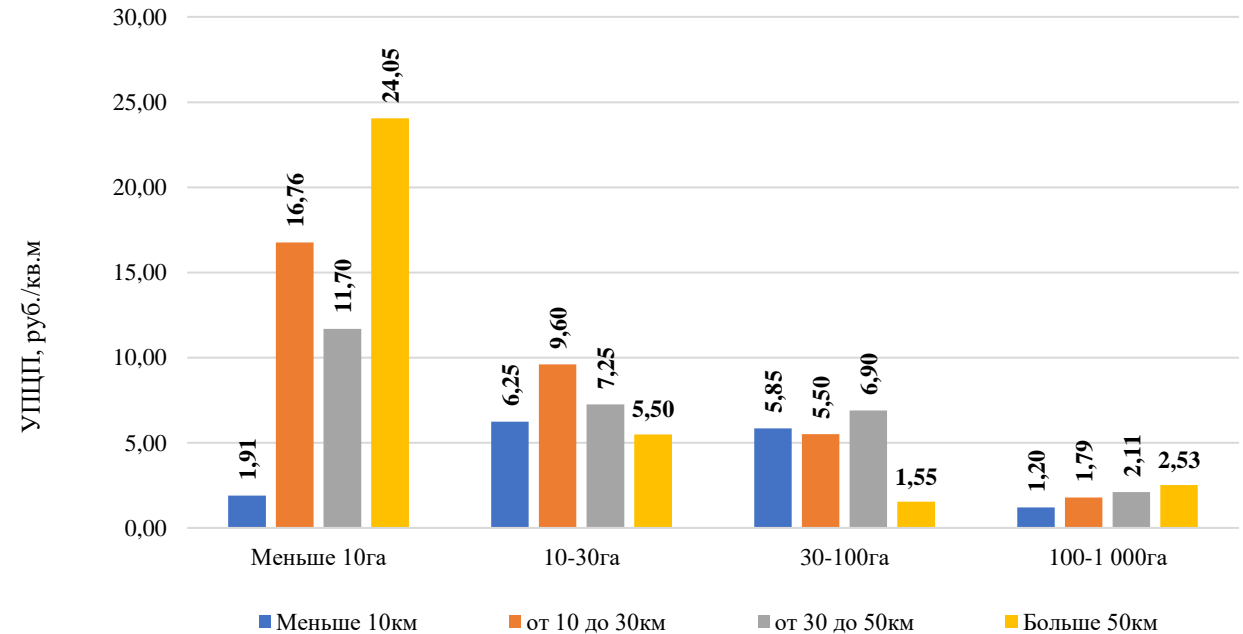




Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции и районных центров.



Зависимость УПЦП относительно пунктов приема и переработки с/х продукции по Саратовской области, с учетом площади земельных участков



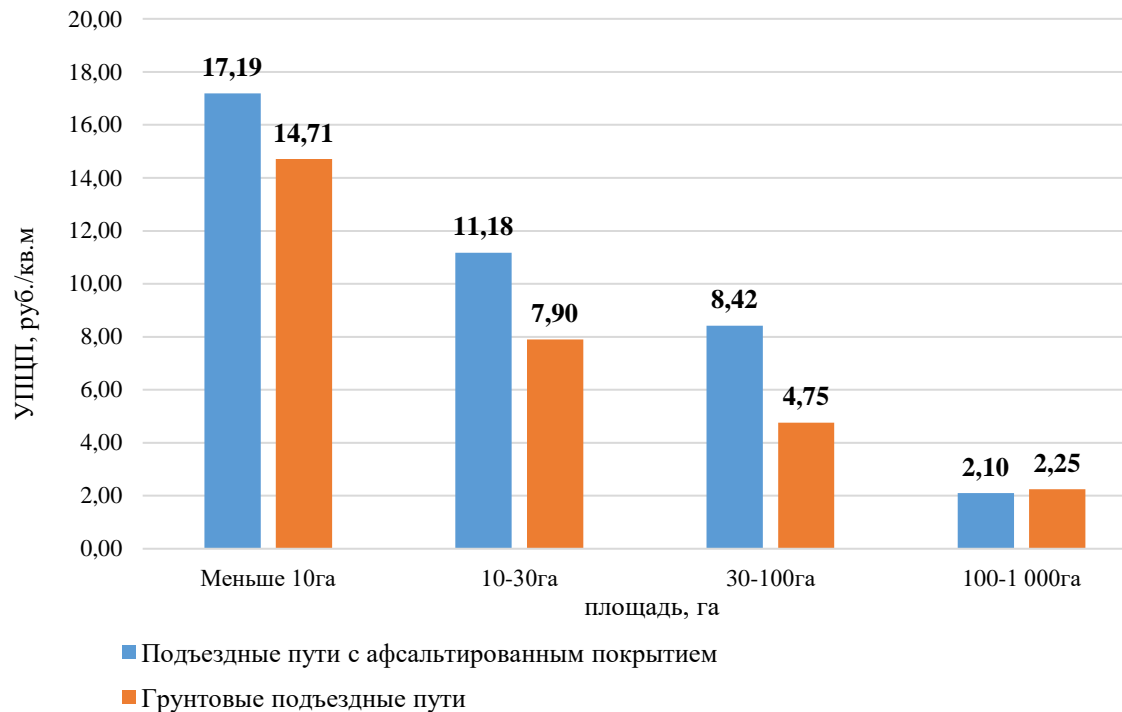
Зависимость УПЦП относительно районных центров районов Саратовской области, с учетом площади земельных участков

Данные графиков отразили разноплановую динамику. Анализ не выявил зависимость цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции и районных центров.



Качество покрытия подъездной дороги

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения удаленность от магистрали с асфальтированным покрытием играет большое влияние с учетом необходимости транспортировки продуктов производства.



Зависимость цен предложений от наличия (отсутствия) подъездных путей

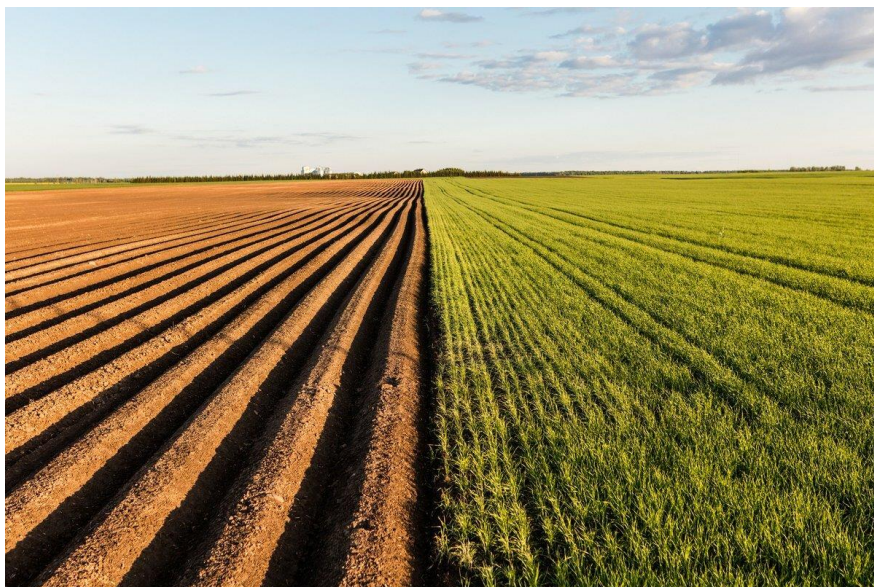
с твердым покрытием с учетом площади земельных участков

По итогам графика прослеживается зависимость цен предложения от наличия (отсутствия) подъездных путей: земельные участки с асфальтированными подъездными путями более дорогие, чем участки с грунтовыми подъездными путями, за исключением участков площадью от 100 до 1 000 га.



В результате анализа рассматривалась зависимость цен предложений земельных участков для сельскохозяйственного использования от следующих ценообразующих факторов:

- агроклиматической подзоны;**
- фактора масштаба;**
- почвенных характеристик, содержание гумуса, гумусового горизонта, глины;**
- местоположения земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции и районных центров;**
- наличия подъездных путей с твердым покрытием.**



Наибольшее количество предложений представлено в 5 агроклиматической подзоне. Максимальный УПЦП - в 4 агроклиматической подзоне.

Относительно фактора масштаба количественно преобладают земельные участки площадью от 100 до 1 000га – 41%. Земельные участки меньшей площади более дорогие.

Основное количество представленных предложений имеют тип почвы – каштановые почвы. Земельные участки с типом почвы чернозёмы более дорогие.

Земельные участки с асфальтированными подъездными путями более дорогие, чем участки с грунтовыми подъездными путями.

Анализ цен предложений относительно пунктов приема и переработки с/х продукции и районных центров не показал зависимость.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Общая характеристика рынка земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

В данном разделе рассматривались земельные участки с видами использования «Производственная деятельность».

В ходе исследования рынка недвижимости были проанализированы сведения сайтов в информационно-телекоммуникационной сети. В качестве источников использовались общероссийские интернет-порталы: avito.ru, cian.ru, agrosarver.ru, etagi.com, realty.ya.ru и сайты агентств недвижимости г. Балаково и ближайших городов и посёлков - km64.ru, gielkom.ru. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром).

Общее количество до качественной обработки и проверки на полноту сведений составило 184 объекта. Количество рассматриваемых сделок составило 10 объектов.

Далее данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, полноту данных, интерпретируемость и наличие дублей.

Основные причины отказа от объектов для дальнейшего их рассмотрения в качестве объектов-аналогов: наличие дублей, заниженная цена, продажа неотмежеванной части земельного участка, позиционирование участков с другими видами разрешенного использования под производственную деятельность, позиционирование промышленных участков под другим видом разрешенного использования – коммерческое использование, наличие на земельных участках объектов капитального строительства, что как следствие ведет за собой завышение стоимости.



Таблица «Количество объектов,

которые в дальнейшем не рассматривались для анализа»

Причина отказа от объекта	Количество объектов
Дублирующий объект	48
Позиционирование промышленных участков под коммерческую деятельность	7
Наличие объектов капитального строительства	7
Продажа неотмежеванной части участка	4
Позиционирование участков с другими видами разрешенного использования под производственную деятельность	3
Заниженная цена	2
Общее количество	71



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Общая характеристика рынка земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 122 объекта в качестве объектов-аналогов земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность».

Наибольшее количество предложений/сделок представлено в Гагаринском административном районе, за счет количества расположенных там земельных участков под придорожный сервис (вдоль СКАД) и земельных участков под промышленные базы (у границ г. Саратова, бывшее Расковское МО).



Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

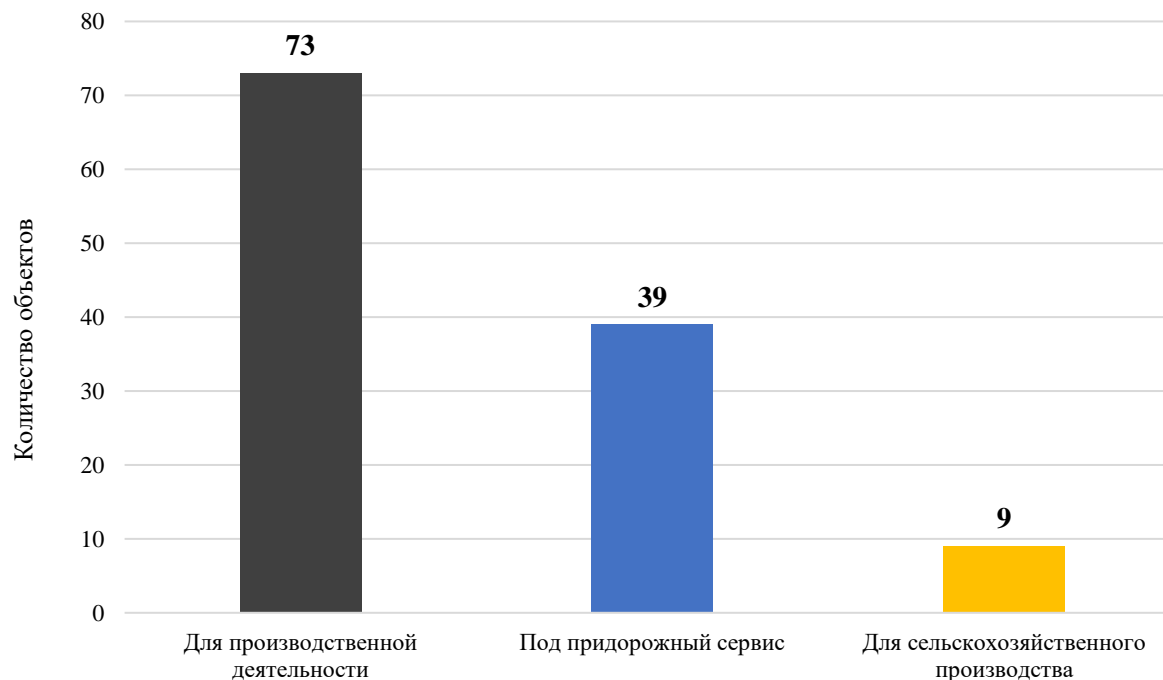
№	Муниципальный район или городской округ	Количество предложений	Количество сделок
1	Гагаринский АР	41	3
2	г Саратов	17	-
3	г Балаково	11	-
4	р-н Энгельский	8	-
5	г Энгельс	7	-
6	г Маркс	4	1
7	р-н Балаковский	3	-
8	р-н Ивантеевский	3	-
9	р-н Татищевский	3	1
10	р-н Калининский	2	-
11	р-н Красноармейский	2	-
12	р-н Хвалынский	2	-
13	р-н Аркадакский	1	-
14	р-н Аткарский	1	-
15	р-н Балашовский	1	-
16	р-н Дергачевский	1	1
17	р-н Краснопартизанский	1	-
18	р-н Марксовский	1	-
19	р-н Перелюбский	1	-
20	р-н Петровский	1	-
21	р-н Питерский	1	-
22	р-н Ртищевский	1	-
23	р-н Базарно-Карабулакский	-	1
24	р-н Лысогорский	-	1
25	г Пугачев	-	1
	Общее количество	113	9

**Общая характеристика рынка земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»**

Земельные участки данного сегмента характеризуются множеством различных видов использования. От вида разрешенного использования зависит величина удельного показателя рыночной стоимости.

По основным видам разрешенного использования земельные участки 6 сегмента можно разделить на следующие подгруппы:

- для производственной деятельности (для размещения производственных зданий, заводов, складов, объектов логистики, промышленных объектов и пр.);
- под придорожный сервис (для размещения объектов придорожного сервиса, автозаправочных станций, станций техобслуживания);
- для сельскохозяйственного производства (для размещения зданий и сооружений, используемых для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).



Количество предложений по подгруппам 6-го сегмента



Земельные участки для производственной деятельности

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество предложений	Количество сделок
1	Гагаринский АР	24	2
2	г. Саратов	13	-
3	г. Энгельс	7	-
4	г. Балаково	6	-
5	р-н Энгельсский	3	-
6	р-н Балаковский	2	-
7	р-н Ивантеевский	2	-
8	г. Маркс	2	1
9	р-н Татищевский	2	-
10	р-н Аркадакский	1	-
11	р-н Аткарский	1	-
12	р-н Балашовский	1	-
13	р-н Дергачевский	1	-
14	р-н Красноармейский	1	-
15	р-н Ртищевский	1	-
16	р-н Базарно-Карабулакский	-	1
17	р-н Лысогорский	-	1
18	г. Пугачев	-	1
	Общее количество	67	6

Основное количество предложений представлено в Гагаринском административном районе, далее следует областной центр области – г. Саратов и крупные города региона – г. Энгельс и г. Балаково.

В таблице ниже представлены цены предложений/сделок за 1 кв.м по г. Саратову, Гагаринскому административному району, г. Энгельсу и г. Балаково.

Таблица «Значения УПЦП цен предложений/сделок в разрезе муниципальных районов/городских округов»

Муниципальный район или городской округ	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м.
г. Саратов	119	4 000	977
г. Энгельс	150	2 667	819
г. Балаково	86	1 818	739
Гагаринский АР	75	1 274	378



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки для производственной деятельности

I полугодие 2023

6 сегмент

подгруппа «производственная деятельность»

Максимальная цена за 1 кв.м в г. Саратове представлена предложением:

Местоположение	Площадь, кв.м.	Полная цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Код расчета вида использования	Источник информации
г Саратов, ул Заводская, 1 в Заводском районе	200	800 000	4 000	производственная база	06:090	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_2sot._promnaznacheniya_2704389122

Минимальная цена за 1 кв.м в г. Саратове представлена предложением:

Местоположение	Площадь, кв.м.	Полная цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Код расчета вида использования	Источник информации
г Саратов, ст. Князевка	59 000	7 000 000	119	песчаный карьер	06:010	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_2677115989

Далее рассмотрим влияние основных ценообразующих факторов на цены предложений земельных участков для производственной деятельности.

Цены земельных участков для производственной деятельности зависят от целого ряда факторов, в данном анализе рассмотрим зависимость от:

- местоположения;
- категории земель;
- фактора масштаба (площади);
- качества подъездных путей (наличие/отсутствие подъездных путей с асфальтированным (твердым) покрытием);
- наличия свободного подъезда;
- наличия ж/д ветки;
- асфальтирование участка.

The screenshot displays two Avito listings for industrial land in Saratov. The first listing, titled 'Участок 5,9 сот. (промназначения)', is for a 5.9-hectare plot with a price of 7,000,000 rubles (119 rubles per sq.m) and is located in the Knyazevka area. The second listing, titled 'Участок 2 сот. (промназначения)', is for a 200-sq.m plot with a price of 800,000 rubles (4,000 rubles per sq.m) and is located in the Zavodskiy district. Both listings include maps, contact information, and details about the seller.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Местоположение в пределах региона и в пределах города

Местоположение является одним из ценообразующих факторов, влияющих на цены предложений/сделок земельных участков для производственной деятельности.

Таблица «Цены предложений/сделок за 1 кв.м в разрезе территориальных зон региона»

Территориальная зона в пределах региона	Среднее, руб./кв.м	Количество предложений
Областной центр	1 068	13
Райцентры с развитой промышленностью	739	6
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	564	33
Райцентры с развитым сельским хозяйством	505	12
Прочие населенные пункты	368	9
Общее количество		73

Из данных таблицы видно, что самые высокие средние цены предложений/сделок в областном центре, далее следуют райцентры с развитой промышленностью.

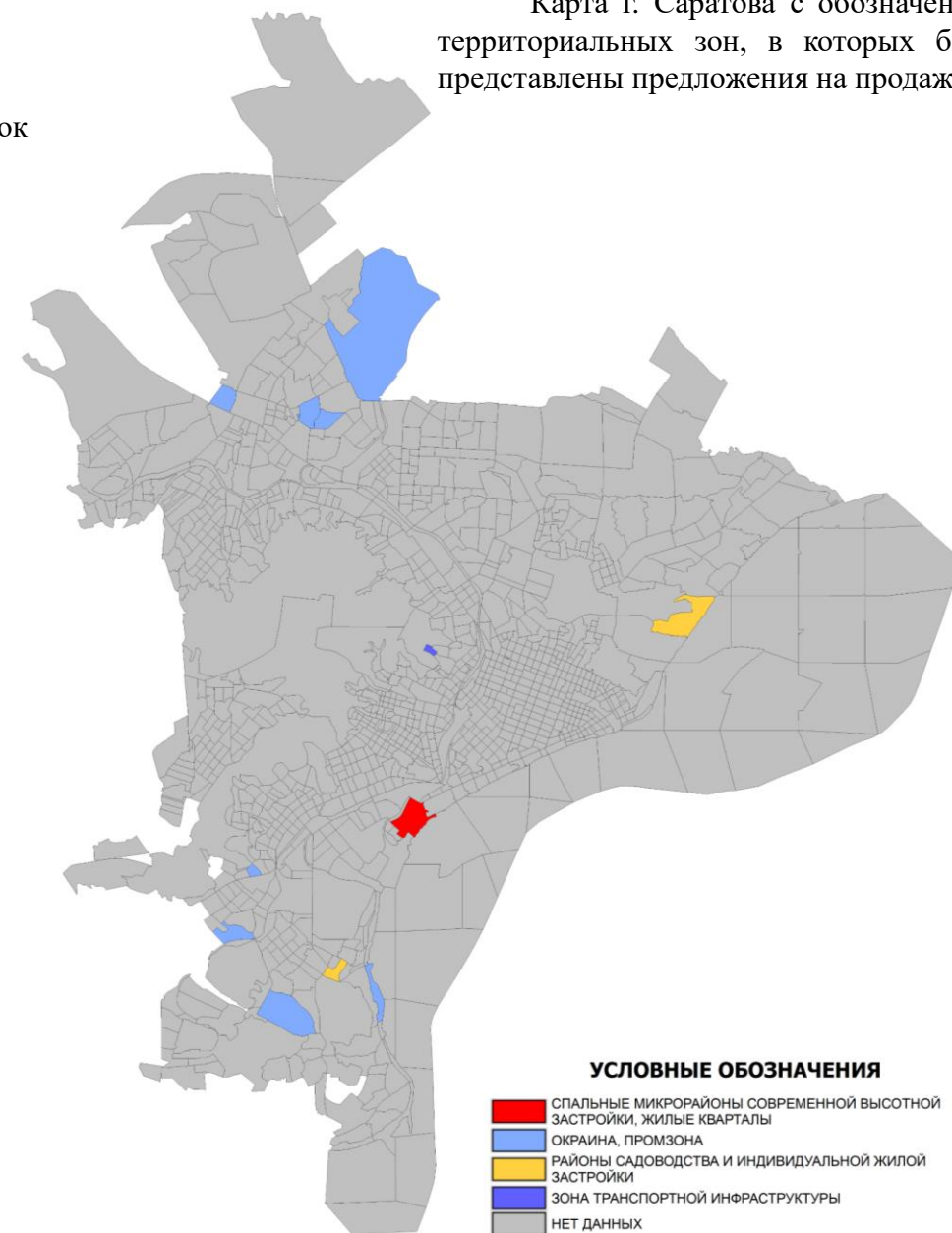
Далее рассмотрим влияние местоположения в пределах города на примере г. Саратова.

Типовые территориальные зоны в пределах города представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения. Основанием выделения территориальных типовых зон стали нормативно-правовые документы регионального уровня (правила землепользования и застройки).

Таблица «Цены предложений относительно типовой территориальной зоны в г. Саратове»

Наименование типовой территориальной зоны	Среднее, руб./кв.м	Количество предложений
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	4 000	1
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	920	2
Окраина, промзона	851	9
Зона транспортной инфраструктуры	380	1
Общее количество		13

Карта г. Саратова с обозначением территориальных зон, в которых были представлены предложения на продажу



По данным таблицы видно, что основное количество земельных участков для производственной деятельности представлено в зоне «Окраина, промзона». В зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» представлено одно предложение с максимальным УПЦП по городу – 4 000 руб./кв.м.



Категория земель

подгруппа «производственная деятельность»

Категория земель — это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков.

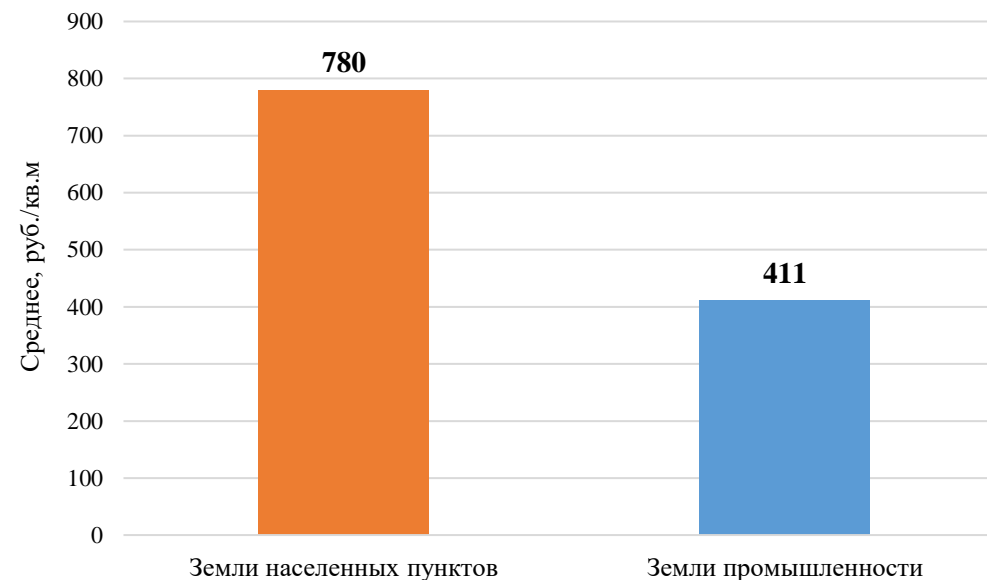
В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли промышленности.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли промышленности и земли населенных пунктов, расположенные в одном муниципальном районе.

Далее рассмотрим зависимость цен предложений/сделок относительно категории земель в Гагаринском АР.

Основное количество представленных предложений относятся к землям промышленности. Земельные участки, относящиеся к землям промышленности, расположены вне границ населенных пунктов, земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов, расположены в населенных пунктах, что фактически подразумевает под собой фактор местоположения.



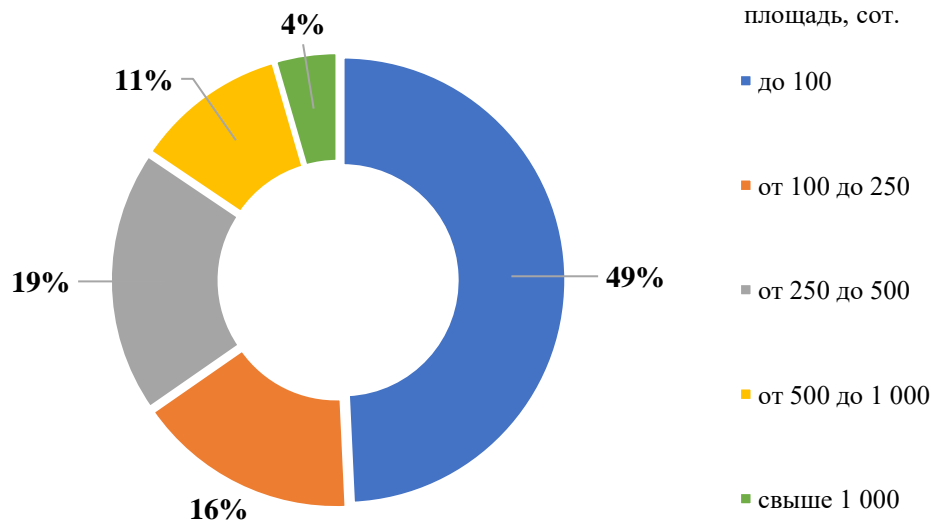
Зависимость УПЦП от категории земель, Гагаринский АР

Цена 1 кв.м земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов, выше цен земельных участков, относящихся к землям промышленности.



Фактор масштаба (площадь)

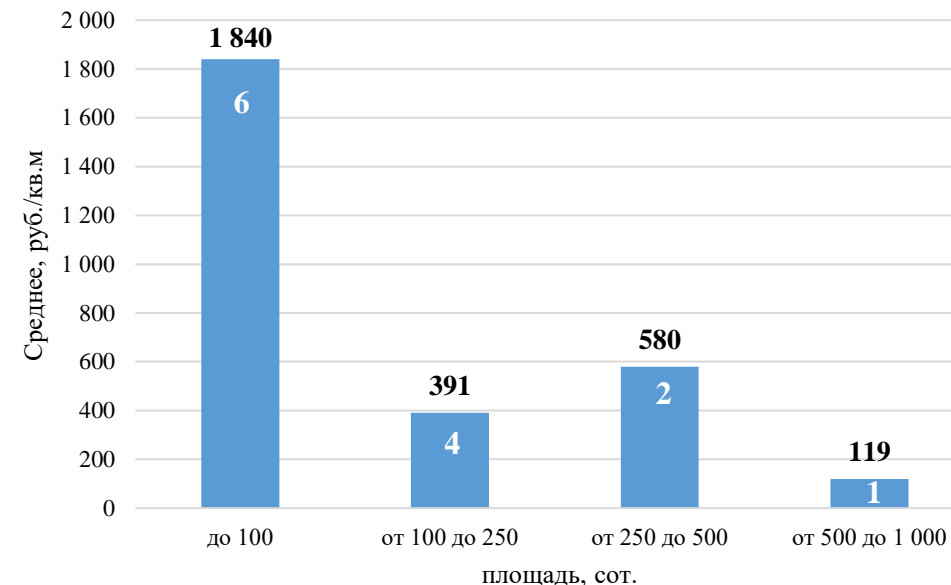
За рассматриваемый период на рынке представлены объекты различной площади.



Структура земельных участков в разрезе площадей,
% от общего количества

В основном преобладают предложения о продаже земельных участков площадью до 100 сот., с увеличением площади количество представленных предложений уменьшается.

Далее рассмотрим зависимость цен предложений/сделок от площади земельного участка на примере г. Саратова и Гагаринского АР.



Зависимость цен предложений/сделок от площади, г. Саратов

Цены за 1 кв.м участков площадью от 250 до 500 сот., выше цен участков меньшей площади – от 100 до 250 сот., за счет представленных предложений в группе участков от 250 до 500 сот.:

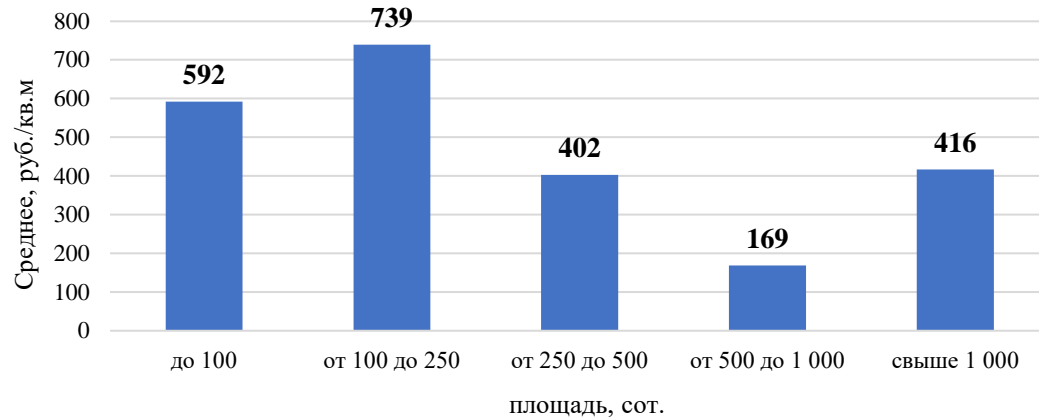
Местоположение	Площадь, кв.м.	Полная цена (из источника)	Цена, руб./кв. м	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Код расчета вида использования	Источник информации
г. Саратов, 1-й Азовский пр-д, б/н	26 300,0	15 000 000,00	570,34	для строительства объектов V класса вредности по СанПиН-производственные базы	06:090	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/278502708/
г. Саратов, Московское шоссе, б/н в Ленинском районе	28 136,0	16 600 000,00	589,99	Объекты V класса вредности по СанПиН: склады, оптовые базы, производственные базы, объекты логистики	06:090	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_281ga_promnaznacheniya_2445867161



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Фактор масштаба (площадь)



Зависимость цен предложений/сделок от площади, Гагаринский АР

Цена за 1 кв.м участков площадью от 100 до 250 сот., выше цен участков меньшей площади – до 100 сот., за счет представленных предложений в группе участков 100 до 250 сот.:

Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Код расчета вида использования	Источник информации
Саратовская область, р-н Саратовский, на расстоянии 2,7 км северо-западнее п. Расково	37 000,0	33 000 000,00	892	Пищевая промышленность, склады	06:040	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_37ga_promnaznacheniya_2307778642
Саратовская область, р-н Саратовский муниципальный, Расковское МО, 1,6 км юго-западнее п. Зоринский	47 092,0	60 000 000,00	1 274	Для размещения объектов производственного назначения	06:090	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_47092ga_promnaznacheniya_2990365373
Саратовская область, р-н Саратовский, Усть-Курдюмское МО, в границах земель СХПК "Аграрник", юго-западнее 1,0 км. с. Пристанное	16 300	16 000 000	982	Под промышленные предприятия	06:090	Росреестр

28.08.2023, 08:26 Участок 11 га (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Участок 11 га (промназначения) 100 000 000 ₽

Звонки Показать телефон Написать сообщение

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 11 га (промназначения) 100 000 000 ₽

90 909 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН «Империум» Агентство На Авито с марта 2008 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Звонки

Об участке

Площадь: 1100 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

муниципальное образование Город Саратов, посёлок Хмелевка, Набережная улица

Скрыть карту

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_1100ga_promnaznacheniya_2297594508



28.08.2023, 08:26 Участок 11 га (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа зе

Участок 11 га (промназначения) 100 000 000 ₽

Звонки

Описание

Арт. 20412398

Земельный участок на берегу Волги, общей площадью 11 га., Возможное использование: Коттеджный поселок, загородный отель, яхт-клуб, база отдыха и тп.

Земельный участок на берегу Волги, общей площадью 110 000 кв. м. (11 Га), расположен в 15/20 -ти км от Саратова (в п. Хмелевка, входящего в состав городского округа г. Саратова).

Участок правильной формы и примыкает к береговой линии - 150 м.. Все документы оформлены, участок находится в собственности.

Учтеный, кадастровый номер 64:32:074101:708

Адрес: Саратовская область, р-н Саратовский, п. Хмелевка, ул. Садовая, участок 57

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

Уточненная площадь: 108482 кв.м

Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов по документу для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

Коммуникации: на участке - газ, электричество, скважина на воду, подъезд круглый год.

Возможны встречные предложения, все предложения подлежат обсуждению.

Звоните.



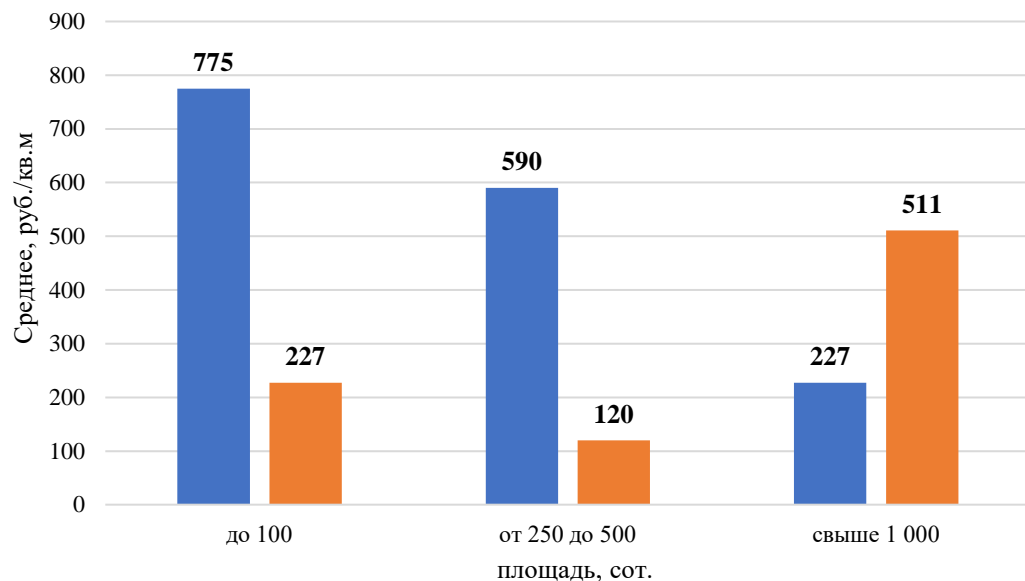
Цена за 1 кв.м земельных участков площадью свыше 1 000 сот. объясняется наличием предложения расположенного по адресу: МО г. Саратов, п. Хмелевка, площадью 108 482 кв.м с ценой за 1 кв.м 921,82 руб./кв.м (продажа участка рядом с местом, где будет построен новый мост через Волгу <https://sarnovosti.ru/news/zemlyu-u-budushchego-mosta-v-saratove-prodayut-za-100-millionov/>).

Путь к мосту начнется по территории Саратова от трассы на Волгоград (Р-228) рядом с поселком Ивановский мимо села Колотов Буерак до поселка Хмелевка. По Энгельсской стороне мост выйдет к руслу реки Мечетка, далее трасса будет проложена между оврагами, затем через поля с поворотом у поселка Лощинный к трассе «Саратов-Ершов-Озинки» (А-298).



Качество подъездных путей, наличие свободного подъезда и асфальтирование участка подгруппа «производственная деятельность»

Рассмотрим влияние данных ценообразующих факторов на примере Гагаринского административного района.

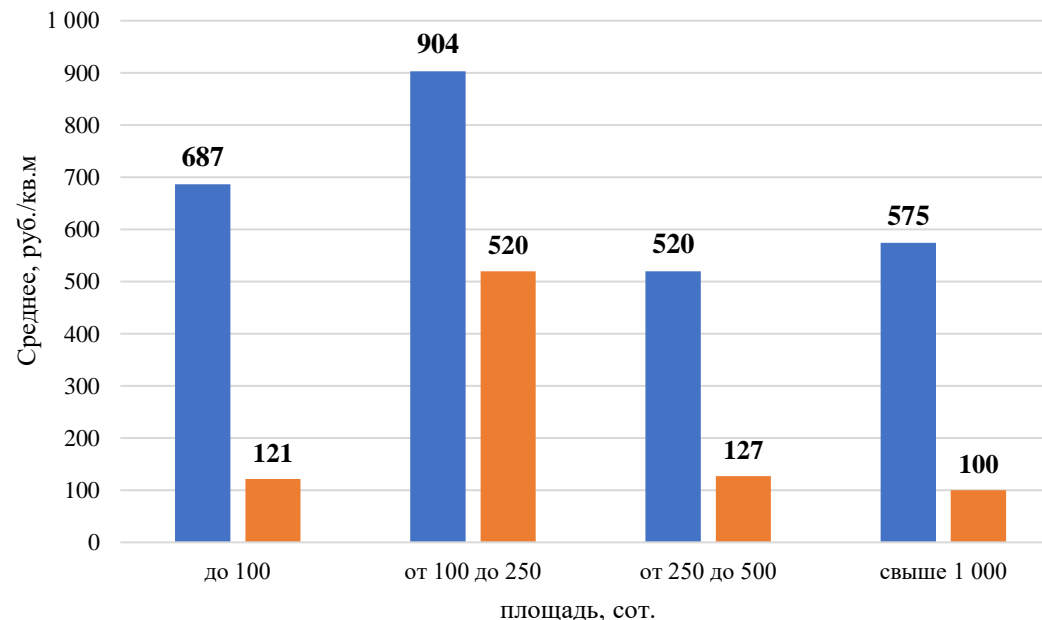


■ Асфальтированные подъездные пути ■ Подъездные пути без покрытия (грунтовые)

Зависимость цен предложений от наличия подъездных путей с асфальтированным покрытием, Гагаринский АР

На графике прослеживается зависимость цен предложений от наличия подъездных путей с твердым покрытием: цены предложений/сделок земельных участков с асфальтированными подъездными путями выше цен предложений земельных участков с грунтовым подъездом.

Цена за 1 кв.м земельных участков без асфальтированного подъезда площадью свыше 1 000 сот. объясняется также ценой предложения на продажу земельного рядом с местом, где будет построен новый мост через Волгу.



■ Наличие свободного подъезда ■ Отсутствие свободного подъезда

Зависимость цен предложений от наличия/отсутствия свободного подъезда, Гагаринский АР

По данным диаграммы видно, что наблюдается влияние данного фактора: средняя цена предложений/сделок земельных участков с наличием свободного подъезда выше, чем средняя цена предложений земельных участков, подъезд к которым затруднен.

Наличие асфальтирования земельного участка как элемента благоустройства увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия. Все выявленные земельные участки данной подгруппы 6-го сегмента представлены без асфальтового покрытия, что не позволяет провести анализ по данному ценообразующему фактору.



Земельные участки под придорожный сервис

Земельные участки данной подгруппы 6-го сегмента наиболее дорогие. Земельные участки данной подгруппы включают в себя такие виды разрешенного использования как:

- «для размещения автозаправочных станций» (04:095);
- «для размещения автомобильных моек» (04:098);
- «для размещения мастерских для ремонта и обслуживания автомобилей» и др. (04:099)

Такие виды разрешенного использования фактически подразумевают использование участков под предпринимательскую деятельность.

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 36 предложений и 2 сделки 6 сегмента «Производственная деятельность» подгруппы «Под придорожный сервис».

Основное количество выявленных предложений представлено в Гагаринском АР, это связано с наличием крупной автодороги – СКАД. Доступность к крупным автомагистралям, удобные подъезды являются ценообразующими факторами для участков под придорожный сервис.

В таблице ниже представлены показатели г. Саратову, Гагаринскому административному району и г. Балаково:

Таблица цен предложений/сделок в разрезе муниципальных районов/городских округов

Муниципальный район или городской округ	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м.	Среднее руб./кв.м.
г. Саратов	496	5 111	3 305
Гагаринский АР	57	3 069	881
г. Балаково	974	7 728	2 887

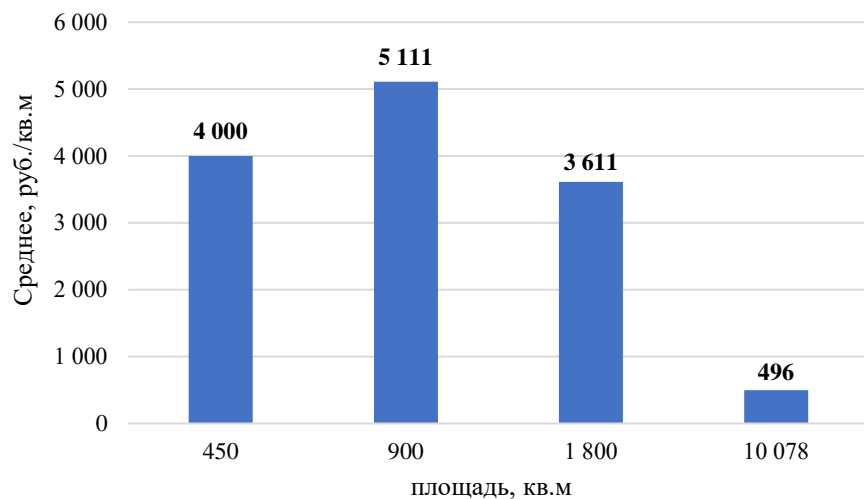
Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество предложений/сделок
1	Гагаринский АР	16
2	г Балаково	5
3	г Саратов	4
4	р-н Энгельский	3
5	р-н Калининский	2
6	р-н Хвалынский	2
7	р-н Татищевский	2
8	р-н Красноармейский	1
9	р-н Питерский	1
10	р-н Краснопартизанский	1
11	р-н Марковский	1
12	р-н Петровский	1
	Общее количество	38

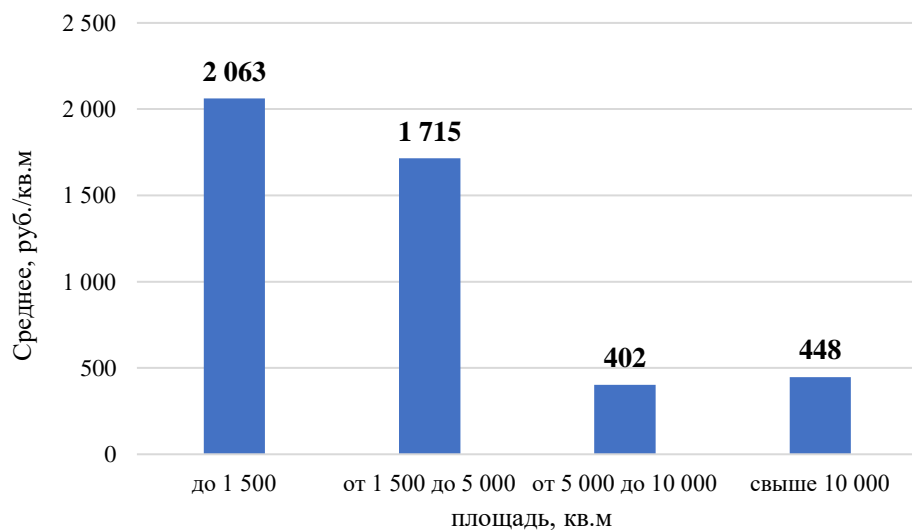
В данном анализе рассмотрим зависимость цен предложений/сделок земельных участков под придорожный сервис от фактора масштаба и расположения относительно автомагистрали.



Рассмотрим влияние данного ценообразующего фактора на примере г. Саратова и Гагаринского АР



Зависимость цен предложений от площади участков, г. Саратов



Зависимость цен предложений от площади участков, Гагаринский АР

Данные графика по г. Саратову в целом показывают зависимость цен предложений от площади участков: с увеличением площади участков снижаются цены предложений/сделок. (изначальная цена земельного участка площадью 450 кв.м за 1 кв.м – 5 333 руб./кв.м).

Данные графика по Гагаринскому АР в целом отражают зависимость цен предложений от площади участков: с увеличением площади участков снижаются цены предложений/сделок. В группу земельных участков свыше 10 000 кв.м вошли предложения с ценами за 1 кв.м 1 497 и 1 150 руб./кв.м:

Коммерческая земля, 227,06 сот.
Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, Сторожевка село

34 000 000 Р
149 741 Р за сот.
Следить за изменением цены УСН

227.06 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

517553 Уважаемый Покупатель! Вашему вниманию предлагается к приобретению земельный участок расположенный: Саратовская область, р-н Саратовский, Соколовское МО, расположенный между автодорогой в обход г. Саратова и "Ремстрой-21"
Статус: Учтенный.
Категория и виды разрешенного использования:
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
:20 аренда на 49 лет:
Для размещения объектов предпринимательской деятельности
для размещения объектов дорожного сервиса: мотеля, кафе, магазина, автостанции, СТО, АЗС, мойки
:21 :22 собственность:
Для общего пользования уличная сеть для строительства АЗК

<https://saratov.cian.ru/sale/commercial/282943659/>

Земельный участок на Усть-Курдюмском шоссе за автосалоном «Элвис»:

Участок 6 га (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Avito

19.06.2023, 15:32

Участок 6 га (промназначения)

69 000 000 Р
115 000 Р за сотку или предложите свою цену

Позвонить через Avito
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуместе?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Avito с сентября 2011
Экологический вклад - 10 кг CO2

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

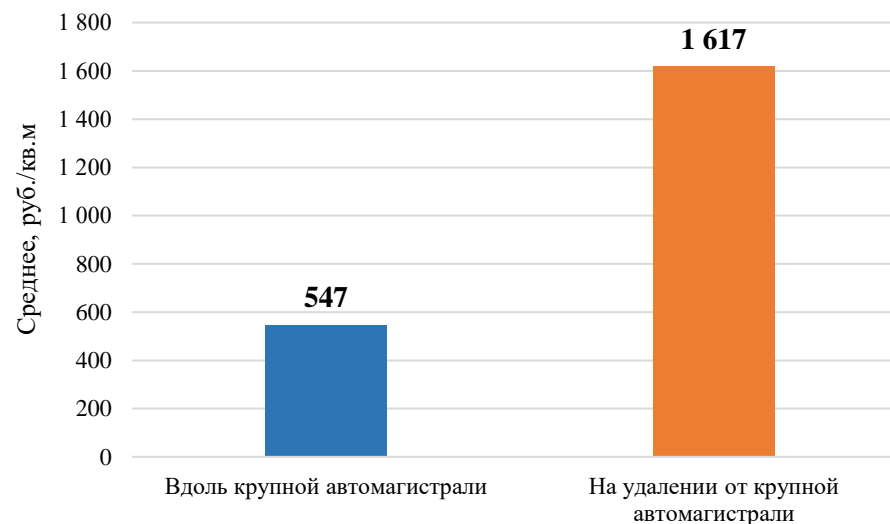
Об участке
Площадь: 600 сот.
Расстояние до центра города: 13 км

https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnznacheniya_2037342914



Расположение относительно автомагистрали

Доступность к крупным автомагистралям, удобные подъезды являются основными ценообразующими факторами для участков под придорожный сервис.



Зависимость цен предложений от близости к автомагистрали, Гагаринский АР

Анализ по ценообразующему фактору «расположение относительно автомагистрали» не показал зависимость цен предложений/сделок от расположения земельного участка относительно автомагистрали. Это объясняется индивидуальными особенностями представленных в данной группе предложений. Земельные участки, расположенные на удалении от крупных автомагистралей более дорогие, чем участки на 2-й линии, но они ближе по местоположению к границам г. Саратова. В данном случае оказал влияние фактор «местоположение», близость к границам областного центра.

В г. Саратове все земельные участки подгруппы «Придорожный сервис» расположены в непосредственной близости от крупных автомагистралей.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки для сельскохозяйственного производства

I полугодие 2023

6 сегмент

подгруппа

«для сельскохозяйственного производства»

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов-аналогов
1	Гагаринский АР	2
2	р-н Энгельсский	2
3	р-н Ивантеевский	1
4	р-н Марксовский	1
5	г Маркс	1
6	р-н Перелюбский	1
7	р-н Балаковский	1
8	р-н Дергачевский	1
	Общее количество	10

Рынок земельных участков для сельскохозяйственного производства на территории региона развит слабо. За рассматриваемый период было выявлено 9 предложений и 1 сделка.

Минимальный УПЦП по региону – 55 руб./кв.м

Максимальный УПЦП – 320 руб./кв.м

Среднее по региону – 144 руб./кв.м

За рассматриваемый период представленные предложения расположены в разных муниципальных районах, с разными площадями, что не позволяет провести анализ влияния ценообразующих факторов по данной подгруппе.

Таблица предложений о продаже

земельных участков для сельскохозяйственного производства

№	Муниципальный район	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Вид разрешенного использования	Источник
1	р-н Перелюбский	100 000	10 000 000	100	Для строительства элеватора	https://agrosarver.ru/b/zemelnyy-uchastok-pod-elevator-1655364.htm
2	р-н Энгельсский	72 100	3 960 000	55	Под производственные здания	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_721_ga_promnaznacheniya_2392990609
3	р-н Саратовский	66 000	6 600 000	100	для размещения зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_120033171_0
4	р-н Энгельсский	54 200	9 756 000	180	Для сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_promnaznacheniya_8_51052586
5	р-н Саратовский	50 000	7 500 000	150	Для ведения сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnaznacheniya_192_7969169
6	р-н Балаковский	21 500	2 200 000	102	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/280_084949/
7	г Маркс	15 000	4 800 000	320	Для сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2080398561
8	р-н Марксовский	13 178	2 700 000	205	Для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/279_397340/
9	р-н Ивантеевский	4 400	449 999	102	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_ivanteevka/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1800240690
10	р-н Дергачевский	600	75 060	125	Земельные участки для обеспечения сельскохозяйственного производства	Росреестр



Наибольшее количество выявленных предложений представлено в Гагаринском административном районе и в г. Саратове.

Земельные участки 6-го сегмента по основным видам разрешенного использования можно разделить на 3 подгруппы:

- для производственной деятельности;
- под придорожный сервис;
- для сельскохозяйственного производства.

В результате анализа определена зависимость цен предложений от ценообразующих факторов.

Для земельных участков для производственной деятельности от:

- местоположения;
- категории земель;
- фактора масштаба (площади);
- качества подъездных путей (наличие/отсутствие подъездных путей с асфальтированным (твердым) покрытием);
- наличия свободного подъезда;
- наличия ж/д ветки;
- асфальтирование участка.



По территориальным зонам наиболее дорогие участки в областном центре региона.

По категории земель, земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов дороже, чем участки, расположенные на землях промышленности.

Относительно фактора масштаба в основном преобладают земельные участки площадью до 10 000 кв.м.

Земельные участки с подъездными путями с твердым покрытием дороже земельных участков с грунтовым подъездом.

Наличие свободного подъезда является фактором, увеличивающим стоимость земельных участков для промышленного производства.

Для земельных участков под придорожный сервис от:

- фактора масштаба (площади);
- расположения относительно автомагистрали.

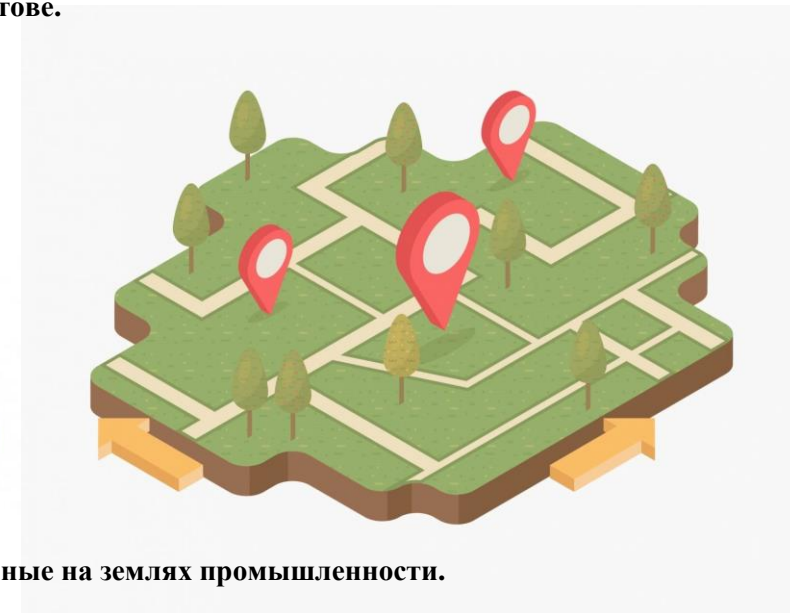
Земельные участки меньшей площади более дорогие.

Земельные участки, расположенные вдоль крупных автомагистралей (например СКАД), дешевле земельных участков, которые не расположены вдоль крупных автодорог, но вторые расположены на границе с г. Саратовом.

Рынок земельных участков для сельскохозяйственного производства на территории региона развит слабо, на основании представленных предложений/сделок установить влияние ценообразующих факторов не представляется возможным.

Цены предложений земельных участков 6-го сегмента на территории региона находятся в диапазонах:

- производственная деятельность 56 – 4 000 руб./кв.м;
- под придорожный сервис 57 – 7 728 руб./кв.м;
- для сельскохозяйственного производства 55-320 руб./кв.м.





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

I полугодие 2023

7 группа

Таблица «Количество предложений/сделок объектов производственного назначения в Саратовской области»

В данном разделе проанализированы здания и помещения производственного назначения.

В ходе исследования рынка недвижимости были проанализированы сведения сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В качестве источников использовались общероссийские интернет-порталы: avito.ru, Cian.ru, realty.ya.ru, domclick.ru, kvadrat64.ru, etagi.com. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром).

Общее количество до качественной обработки и проверки на полноту сведений составило 190 объектов. Количество рассматриваемых сделок составило 23 объекта.

Далее данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, полноту данных, интерпретируемость и наличие дублей.

В таблице приведена собранная информация о предложениях продажи объектов, предназначенных для производственной деятельности, на локальных рынках Саратовской области.

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 192 объекта в качестве объектов-аналогов (169 предложений и 21 сделка): 123 здания, 21 помещение и 46 баз производственного назначения).

Муниципальный район	Количество предложений			Количество сделок	
	Здания	Помещения	Производственно-складские комплексы (базы)	Здания	Помещения
г Саратов	23	13	16	11	-
г Балаково	14	-	4	1	-
г Энгельс	13	1	4	1	-
р-н Саратовский	12	2	3	-	-
р-н Энгельский	7	-	-	-	1
г Балашов	4	2	1	-	-
г Красноармейск	3	-	-	-	-
р-н Петровский	3	-	1	-	-
г Маркс	2	-	-	-	-
г Хвалынский	2	-	-	-	-
р-н Аткарский	2	-	-	1	-
р-н Краснокутский	2	-	1	-	-
р-н Марксовский	2	-	-	-	-
р-н Новобурасский	2	-	-	1	-
р-н Советский	2	-	1	-	-
г Аткарск	1	-	-	1	-
г Вольск	1	-	2	-	-
г Пугачев	1	-	1	-	-
р-н Балаковский	1	-	-	1	-
р-н Балашовский	1	-	1	2	-
р-н Духовницкий	1	-	-	-	-
р-н Екатериновский	1	-	1	-	-
р-н Ивантеевский	1	-	-	1	-
р-н Новоузенский	1	-	-	-	-
р-н Татищевский	1	-	-	-	-
г Ртищево	-	2	-	-	-
р-н Александрово-Гайский	-	-	1	-	-
р-н Балтайский	-	-	1	-	-
р-н Ершовский	-	-	2	-	-
р-н Калининский	-	-	1	-	-
р-н Краснопартизанский	-	-	1	-	-
р-н Озинский	-	-	1	-	-
р-н Пугачевский	-	-	1	-	-
р-н Ровенский	-	-	2	-	-
Общий итог:	103	20	46	20	1



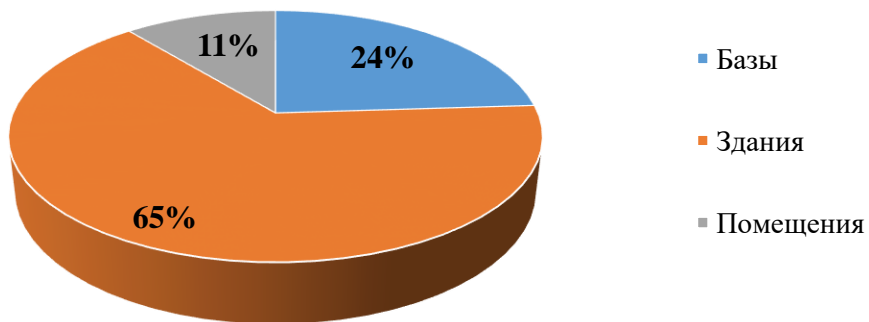
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

Наибольшее количество предложений продажи объектов производственно-складского назначения сосредоточено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково и в Гагаринском административном районе.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка производственно-складской недвижимости в Саратовской области:



Количество предложений по виду «здание/помещение/база» производственно-складского назначения в Саратовской области, %

Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственно-складского использования составляют 65% от общего числа, производственные комплексы 24%, помещения 11%.

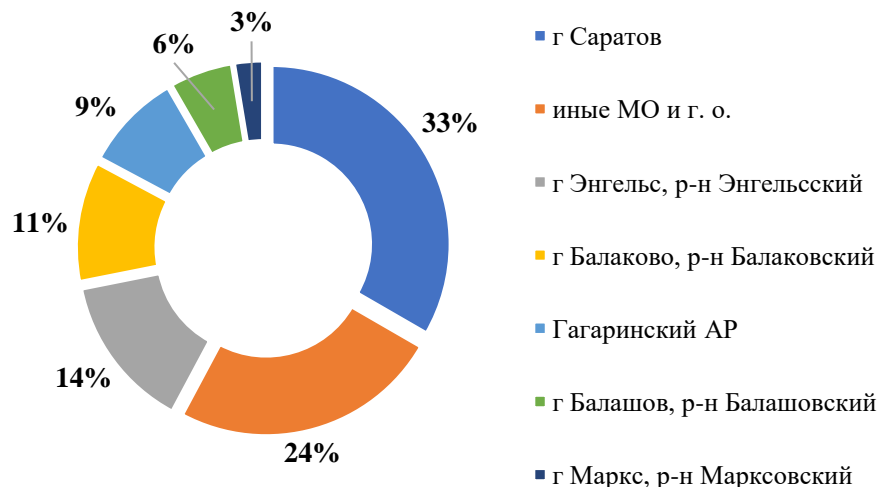
В связи с тем, что подавляющее большинство предложений к продаже производственно-складской недвижимости сосредоточено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также в Гагаринском административном районе и Энгельском районе, а предложения в отдельных населенных пунктах единичны, то анализ рынка проводился по вышеуказанным территориальным единицам.

Населенный пункт	Количество предложений	Минимальное, руб./кв.м	Максимальное, руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
Помещения				
Вид объекта	0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м			
г Саратов	5	4 137	20 283	11 237
Гагаринский АР	1	12 500	12 500	12 500
г Энгельс	1	12 000	12 000	12 000
Всего	7			
Вид объекта	0723 Складские здания, кроме ангаров			
г Саратов	10	7 718	61 236	21 670
Гагаринский АР	1	16 364	16 364	16 364
р-н Энгельсский	1	16 393	16 393	16 393
Всего	12			
Вид объекта	0730 Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы			
г Саратов	2	29 216	40 000	34 608
Всего	2			
Здания				
Вид объекта	0703 Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м			
г Саратов	2	5 568	7 336	6 452
Всего	2			
Вид объекта	0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м			
г Саратов	18	3 974	29 167	14 360
Гагаринский АР	8	6 780	22 096	14 540
г Энгельс	11	1 805	27 570	13 330
р-н Энгельсский	3	4 000	8 386	5 879
г Балаково	6	4 593	17 857	10 375
Всего	46			
Вид объекта	0721 Автоматические телефонные станции (АТС)			
г Энгельс	1	18 722	18 722	18 722
Всего	1			
0722 Мастерские				
г Балаково	2	1 140	7 412	4 276
Всего	2			
Вид объекта	0723 Складские здания, кроме ангаров			
г Саратов	8	4 007	41 702	18 179
Гагаринский АР	4	2 772	26 461	14 670
г Энгельс	2	5 011	42 376	23 693
г Балаково	7	4 074	31 526	9 940
р-н Энгельсский	4	1 745	29 990	10 088
Всего	25			
Вид объекта	0730 Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы			
г Саратов	6	3 287	40 000	16774
Всего	6			



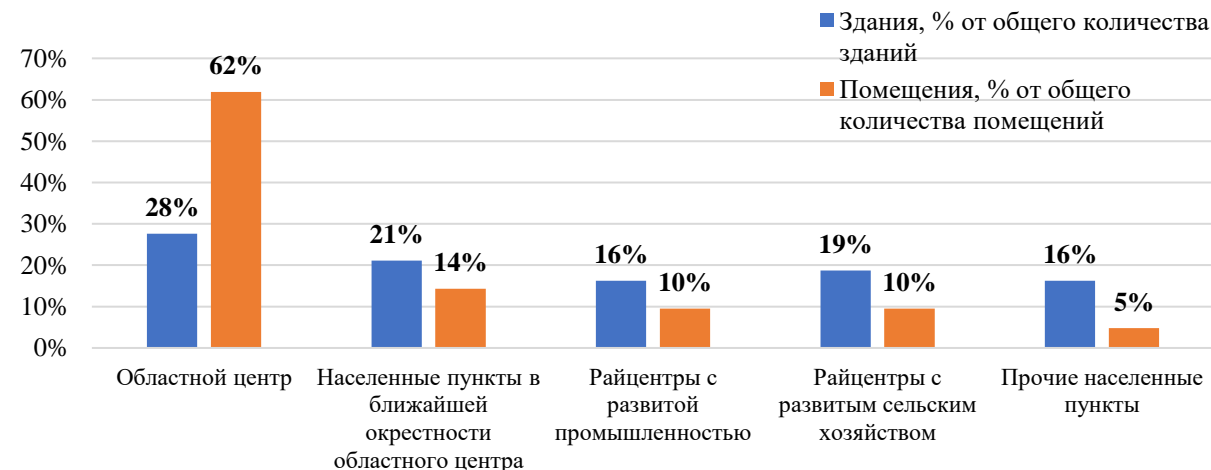
«Производственно-складская недвижимость»

Основным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на цену производственно-складской недвижимости, является **местоположение объекта**.



Структура предложений объектов производственно-складского назначения в пределах региона, %

Наибольшее количество объектов недвижимости представлено в г Саратове - административном центре области – 64 (33%) предложений. Город Саратов обладает высокой инвестиционной привлекательностью и занимает лидирующие позиции среди других городов региона.



Структура предложений/сделок зданий/помещений производственно-складского назначения по территориальным зонам в пределах региона, %

Таблица «Диапазон средних цен предложений/сделок зданий/помещений производственно-складского назначения по территориальным зонам в пределах региона»

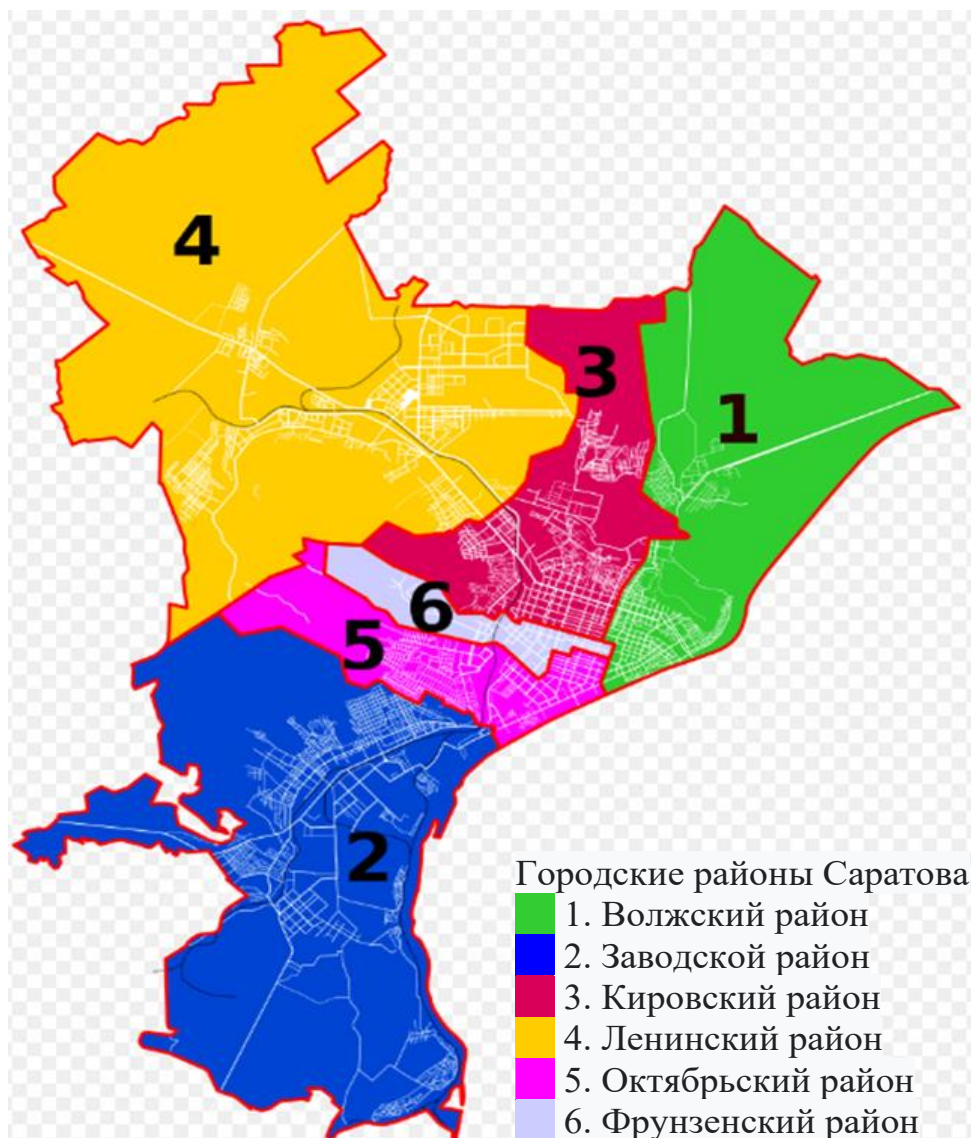
Территориальные зоны	Среднее, руб./кв.м	
	Здание	Помещение
Областной центр	15 219	19 282
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	14 913	13 621
Райцентры с развитой промышленностью	9 205	4 461
Райцентры сельскохозяйственных районов	6 314	7 030
Прочие населенные пункты	6 583	16 393



«Производственно-складская недвижимость»

Таблица «Географическая структура предложений объектов производственно-складского назначения (г. Саратов)»

Районы г. Саратова	Доля, %	Среднее, руб./кв.м.
Волжский	13%	21 377
Фрунзенский	4%	17 986
Октябрьский	13%	17 319
Ленинский	40%	16 328
Заводской	13%	14 749
Кировский	17%	12 657



Большая часть продаваемых производственно-складских объектов г. Саратова находится в Ленинском районе в промзоне Московского шоссе, Сокурского тракта.

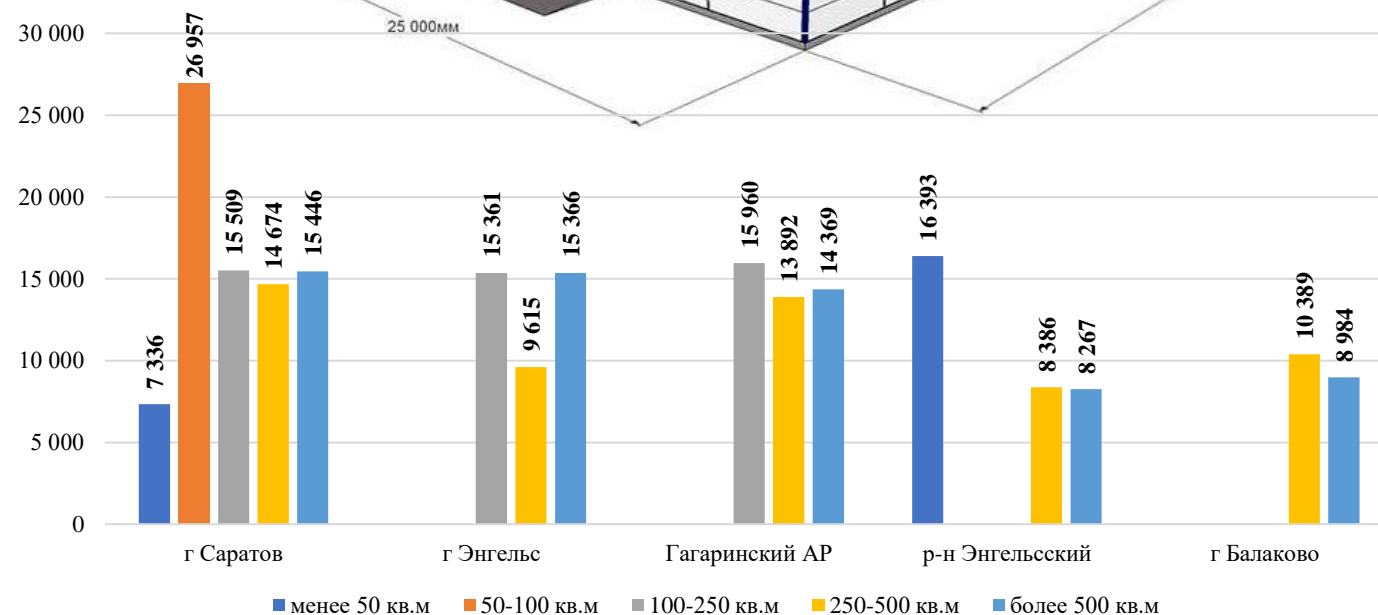
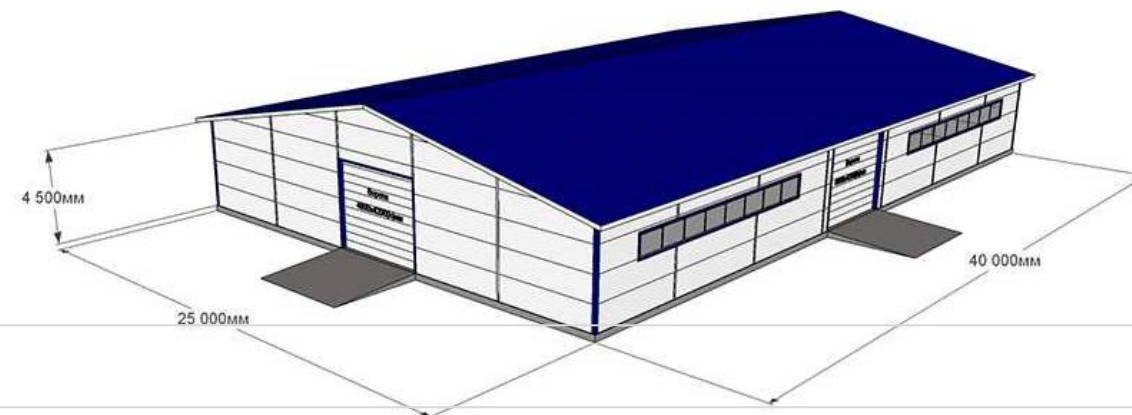
Средняя цена квадратного метра производственных объектов колеблется в пределах от 12 657 руб./кв.м в Кировском районе (8 предложений) до 21 377 руб./кв.м в Волжском районе (6 предложений). Высокая цена квадратного метра в последнем объясняется тем, что к продаже представлены СТО в центре города.



«Производственно-складская недвижимость»

Таблица «Структура предложений объектов производственно-складского назначения Саратовской области в зависимости от площади»

Площадь	Доля, %	УПЦП, руб./кв.м.
менее 50 кв.м	3%	11 947
50-100 кв.м	4%	23 426
100-250 кв.м	11%	12 475
250-500 кв.м	19%	9 893
более 500 кв.м	63%	11 451



Структура предложений производственно-складского назначения в зависимости от площади

В разрезе местоположения наибольший показатель удельной цены предложения имеют объекты площадью от 50 до 100 кв.м. – г Саратов – 26 957 руб./кв.м.



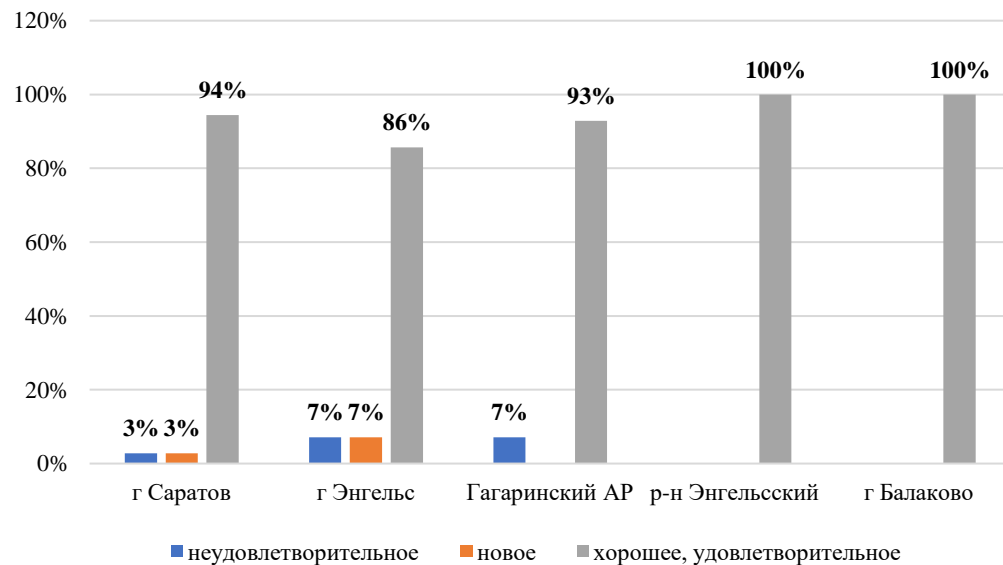


«Производственно-складская недвижимость»

Физическое (техническое) состояние объекта в целом и его конструктивных элементов

(физический износ) выделяют одним из факторов формирования стоимости недвижимости.

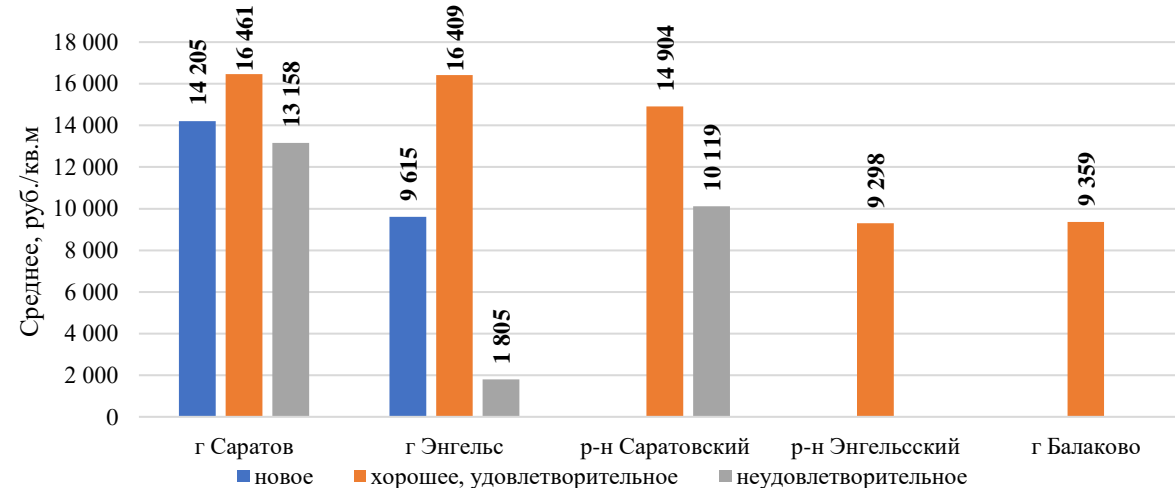
Физический износ здания - это утрата первоначальных качеств здания от времени и внешней среды. Под этим подразумевается утрата прочности, устойчивости и надежности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, соответственно, и уменьшение стоимости помещений в этом здании.



Структура предложений производственно-складского назначения в зависимости от физического состояния здания

В наибольшем количестве на рынке представлены здания/помещения в

хорошем, удовлетворительном состоянии



Диапазон средних цен предложений/сделок относительно физического состояния здания

Наиболее дорогие производственно-складские здания/помещения

в хорошем/удовлетворительном состоянии.

Рассмотрим влияние года постройки объекта недвижимости на среднюю рыночную цену 1 кв.м:

Таблица «Диапазон средних цен предложений относительно года постройки»

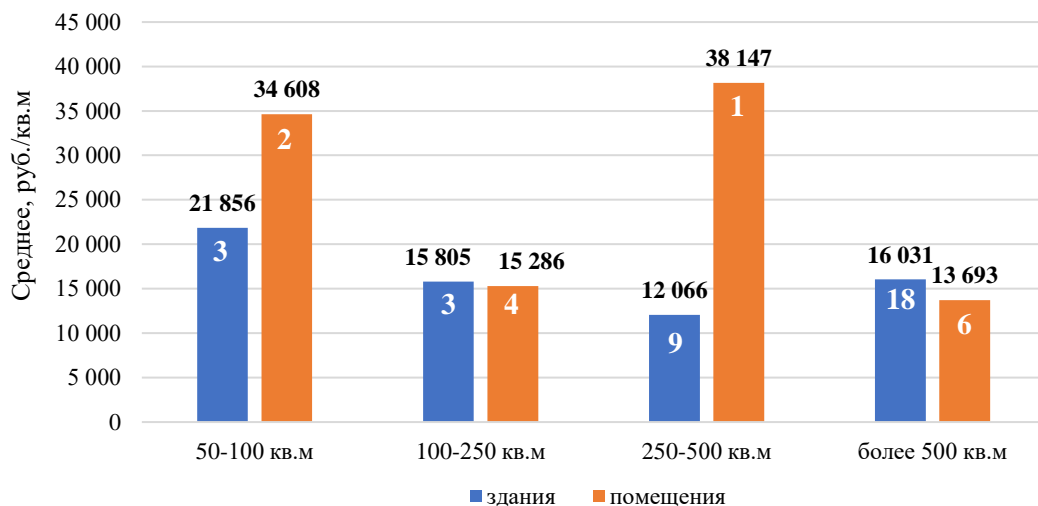
Год постройки	г Саратов		Гагаринский АР		г Энгельс		р-н Энгельсский		г Балаково	
	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м
до - 1917	-	-	1	10 119	-	-	-	-	-	-
1941-1956	1	22 000	-	-	-	-	-	-	-	-
1964-1985	15	17 244	1	6 780	2	9 708	4	9 870	5	13 370
1985-2005	8	18 699	2	19 384	3	10 339	3	9 884	5	5 949
2005 - после	4	11 258	1	15 556	3	26 520	-	-	3	9 561
не указан	19	15 413	9	14 738	7	13 535	1	5 250	2	7 550



«Производственно-складская недвижимость»

Этаж расположения объекта (для помещений) также оказывает влияние на стоимость. Все представленные за 1 полугодие помещения производственно-складского назначения расположены на 1 этаже производственных зданий.

Вид объекта также играет немаловажную роль при ценообразовании. Рассмотрим данный ценообразующий фактор на примере г. Саратова:



Диапазон средних цен предложений относительно вида объекта, г. Саратов

Диаграмма отображает разнонаправленную динамику, но также необходимо учитывать количество представленных объектов в каждом диапазоне.

Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий). На рынке недвижимости к продаже представлены единые объекты недвижимости, состоящие из земельного участка и расположенных на нем зданий. В объявлениях о продаже объектов недвижимости, как правило, есть информация об общей площади зданий и о площади земельного участка под зданием.

Площадь ЗУ в ЕОН, кв.м.	г Саратов		Гагаринский АР		г Энгельс		р-н Энгельский		г Балаково	
	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м
менее 500	5	22 293	1	15 556	-	-	-	-	1	16 016
500-1 000	3	16 936	1	12 308	1	18 722	-	-	1	8 555
1 000-5 000	8	16 941	4	10 826	8	18 092	3	5 667	8	11 074
5 000 и выше	11	12 398	6	17 306	4	9 848	3	13 080	5	5 444
не указана S	7	11 897	-	-	1	9 885	1	1 745	-	-

Анализ рынка производственно-складской недвижимости в зависимости от площади земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий), показал разнонаправленную динамику.



Таблица «Структура предложений производственных комплексов в зависимости от местоположения»

Местоположение	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м
0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м	45	
г Энгельс	4	25 219
Гагаринский АР	3	24 454
г Саратов	16	15 137
г Балаково	4	9 413
г Вольск	2	8 665
р-н Александрово-Гайский	1	6 411
р-н Петровский	1	6 287
г Пугачев	1	5 919
р-н Калининский	1	5 158
р-н Балтайский	1	4 868
р-н Екатериновский	1	4 625
р-н Ершовский	2	4 453
г Балашов	1	4 379
р-н Краснокутский	1	4 123
р-н Краснопартизанский	1	3 547
р-н Ровенский	2	3 128
р-н Озинский	1	2 421
р-н Пугачевский	1	2 143
р-н Советский	1	1 750
0705 Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	1	
р-н Балашовский	1	2 040
Общий итог	46	

Так же на рынке производственно-складской недвижимости представлены предложения к продаже производственные комплексы (базы) - совокупность средств производства, производственных, административно-бытовых зданий, строений, помещений, площадей, земли, природных ресурсов, систем коммуникаций.

Наибольшее количество объектов представлено в группе «Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м» - 45 объектов. Из них в г. Саратове - административном центре области – 16 предложений, в г. Энгельсе и г. Балаково по 4 предложения, в Гагаринском АР – 3 предложения. В остальных населенных пунктах рынок отсутствует, либо представлено 1-2 предложения.

Наличие железнодорожной ветки как фактор местоположения объекта недвижимости проанализировать не представляется возможным, т.к. на рынке представлено всего 6 предложений (все расположены в разных населенных пунктах) с железнодорожными путями.

Наличие отопления. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта.

Наличие грузоподъемных механизмов. Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.



Сегмент складских и производственных объектов в области является наименее развитым на рынке коммерческой недвижимости. Их уровень и качество сейчас удовлетворяют далеко не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения. Наиболее количество предложений сосредоточено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также в Гагаринском административном районе и Энгельсском муниципальном районе. В большинстве остальных населенных пунктах рынок отсутствует, либо представлено 1-3 предложения. В таких условиях говорить о качественном анализе рынка крайне сложно: необходимо накопление дальнейших показателей рынка и сделок.

На рынке недвижимости наблюдается значительный разбег значений удельного показателя, это зависит от влияния основных ценообразующих факторов.

Основными факторами, формирующими стоимость объекта недвижимости, являются следующие:

- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- физическое состояние здания;
- год постройки;
- этаж расположения объекта;
- вид объекта;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий);
- наличие железнодорожной ветки;
- наличие отопления;
- наличие грузоподъемных механизмов.

Значения удельных показателей объектов производственно-складского назначения в Саратовской области находятся в диапазоне от 1 002 – 42 376 руб./кв.м. Диапазон удельных цен объектов производственно-складского назначения в г. Саратове 3 287 – 41 702 руб./кв.м.

