



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка земельных участков, зданий, помещений и машино-мест в Саратовской области за 1 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



Содержание

Раздел 1 Анализ рынка земельных участков в Саратовской области (Исполнитель: Иконникова Н.С., Кожемякина Л.М., Потанина П.А., Ибрагимова О.Г.,)

1.1 Рынок земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» (Руководитель группы: , Исполнитель: Иконникова Н.С.)

1.2 Рынок земельных участков 3 сегмента «Общественное использование» (Руководитель группы: , Исполнитель: Потанина П.А.)

1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» (Руководитель группы: , Исполнитель: Кожемякина Л.М.)

1.4 Рынок земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)» (Руководитель группы: , Исполнитель: Потанина П.А.)

1.5 Рынок земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность» (Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Иконникова Н.С.)

1.6 Рынок земельных участков 7 сегмента «Транспорт» (Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Потанина П.А.)

1.7 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (Руководитель группы: , Исполнитель: Ибрагимова О.Г.)

Раздел 2 Анализ рынка объектов капитального строительства в Саратовской области (Исполнители: Кожемякина Л.М., Иконникова Н.С., Афросина И.В., Потанина П.А., Бокова С.Ю.)

2.1 Рынок жилой недвижимости (квартиры) (Руководитель группы: Воробьев И.А., Исполнитель: Афросина И.В.)

2.2 Рынок домов малоэтажной жилой застройки (Руководитель группы: Воробьев И.А., Исполнитель: Бокова С.Ю.)

2.3 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта (Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Потанина П.А.)

2.4 Рынок объектов тофисно-оргового назначения (Руководитель группы: Стольникова Е.А., Исполнитель: Кожемякина Л.М.)

2.5 Общая характеристика рынка объектов 5 группы «Объекты рекреационно-оздоровительного значения» (Руководитель группы: Стольникова Е.А., Исполнитель: Потанина П.А.)

2.6 Рынок объектов производственного назначения (Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Кожемякина Л.М.)

2.7 Рынок объектов 9 группы «Прочие объекты» (Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Потанина П.А.)

Раздел 3 Выводы (Исполнитель: Иконникова Н.С.)



Общая характеристика рынка недвижимости

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

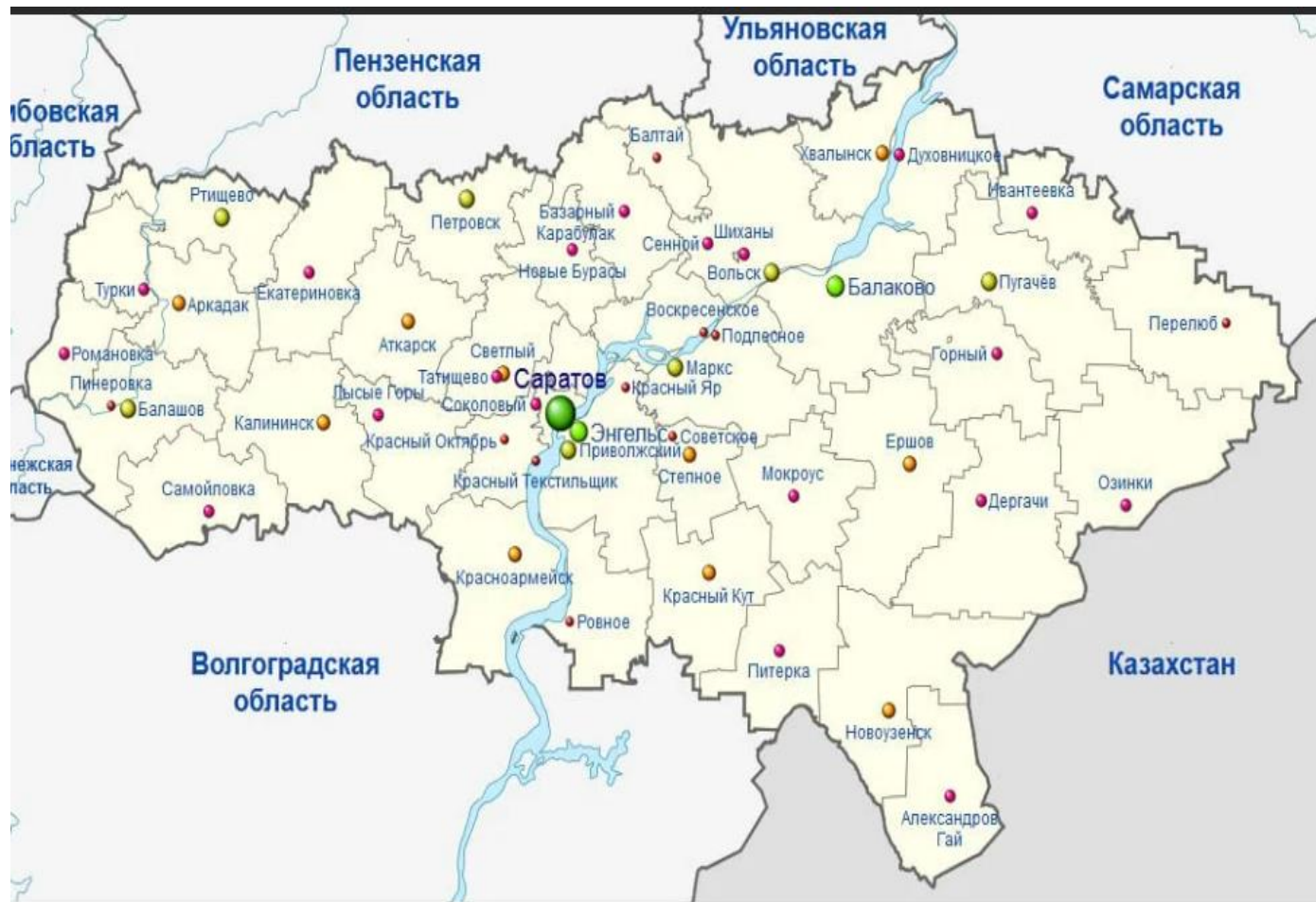
Кадастровая оценка недвижимости – это особый вид оценочной деятельности, направленный на установление стоимости объекта недвижимости. Данный процесс крайне важен для государства, поскольку именно эта стоимость выступает в качестве налогооблагаемой базы при взимании различных налогов на имущество. Кадастровая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

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

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

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

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





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, agroservers.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 Энгельсский, 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, Энгельсском 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 Новобурасский	23,54	1	3,18	4
3	р-н Марковский	19,93	2	3,23	11
4	р-н Энгельсский	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.

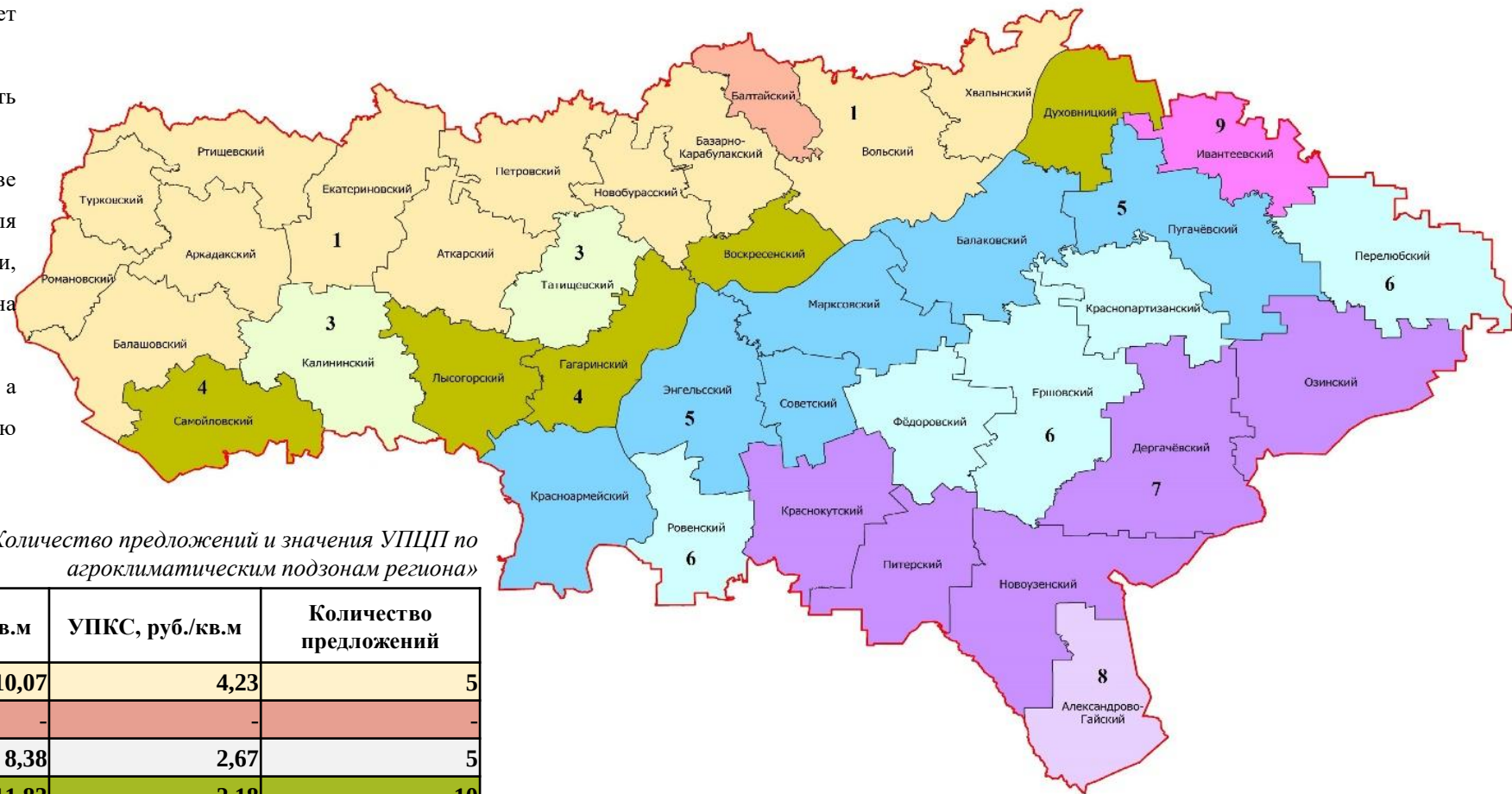
По своим агроклиматическим условиям Саратовская область делится на 4 оценочных района и 9 агроклиматических подзон*.

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»



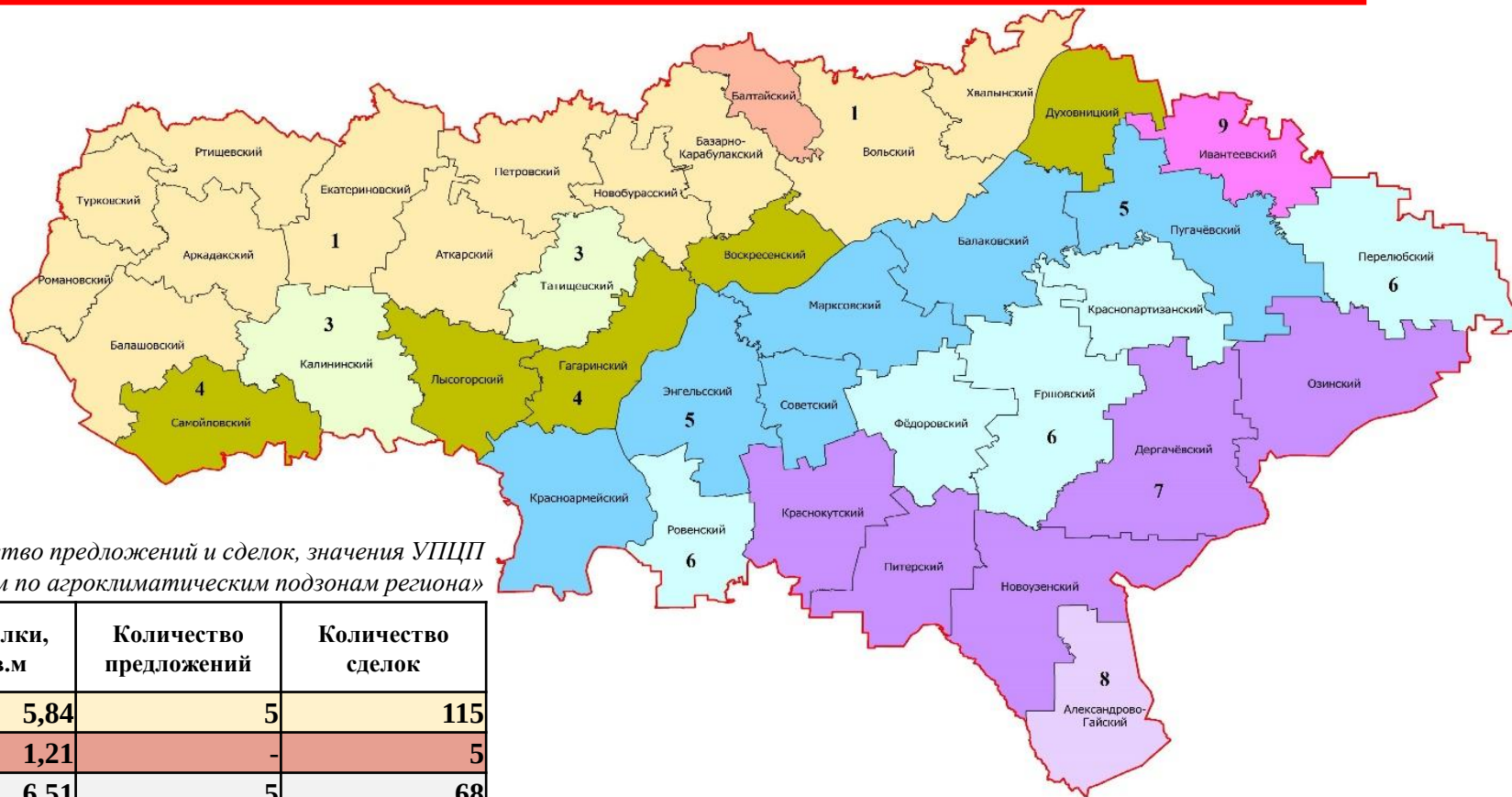
Наибольшее количество предложений представлено в 5, 7 и 4 агроклиматических подзонах. Максимальный УПЦП - в 4 агроклиматической подзоне ввиду того, что представленные предложения из этой зоны расположены рядом с областным центром региона. Далее следует 1 агроклиматическая подзона (как наиболее благоприятная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



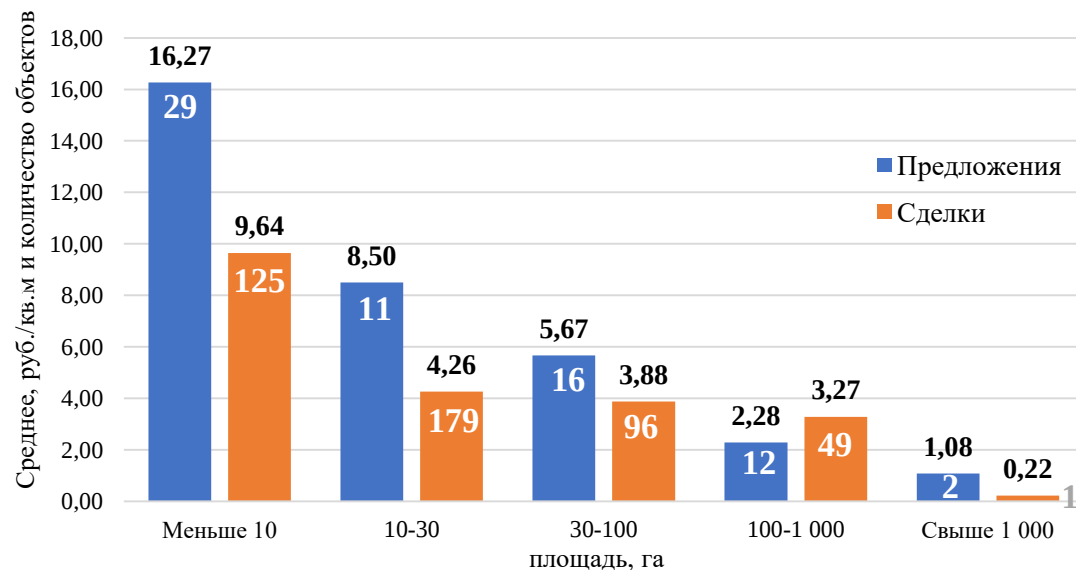
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Фактор масштаба (площадь)

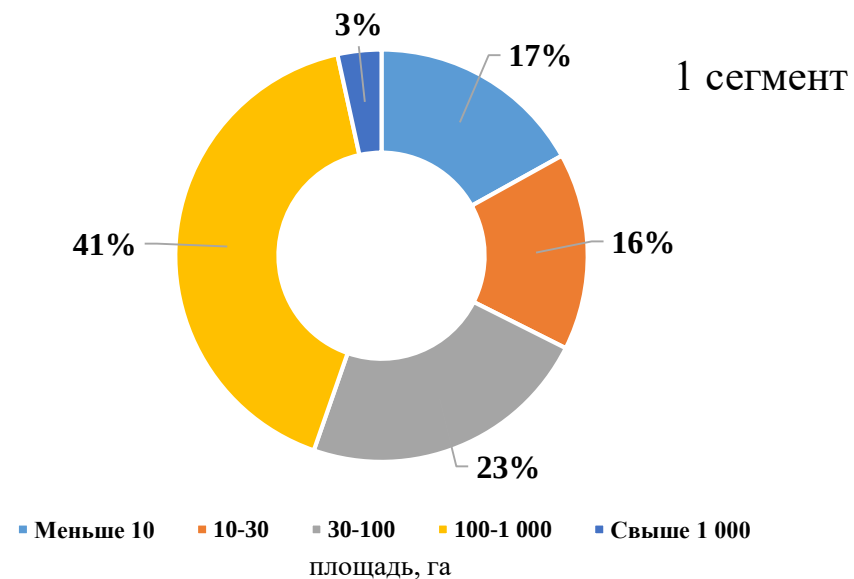
Одним из ценообразующих факторов земельных участков для сельскохозяйственного использования является фактор масштаба. За рассматриваемый период представлены объекты различной площади. По предложениям преобладают земельные участки площадью от 100 до 1 000га, по сделкам от 10 до 30га.

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

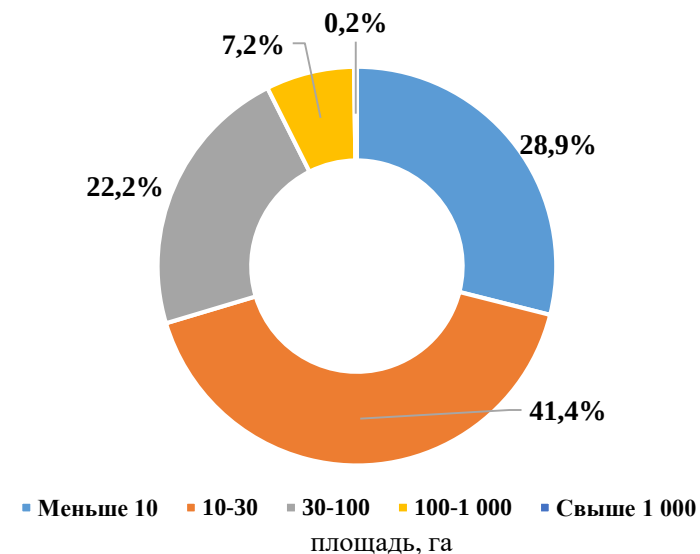


Зависимость цен предложений/сделок от площади

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.





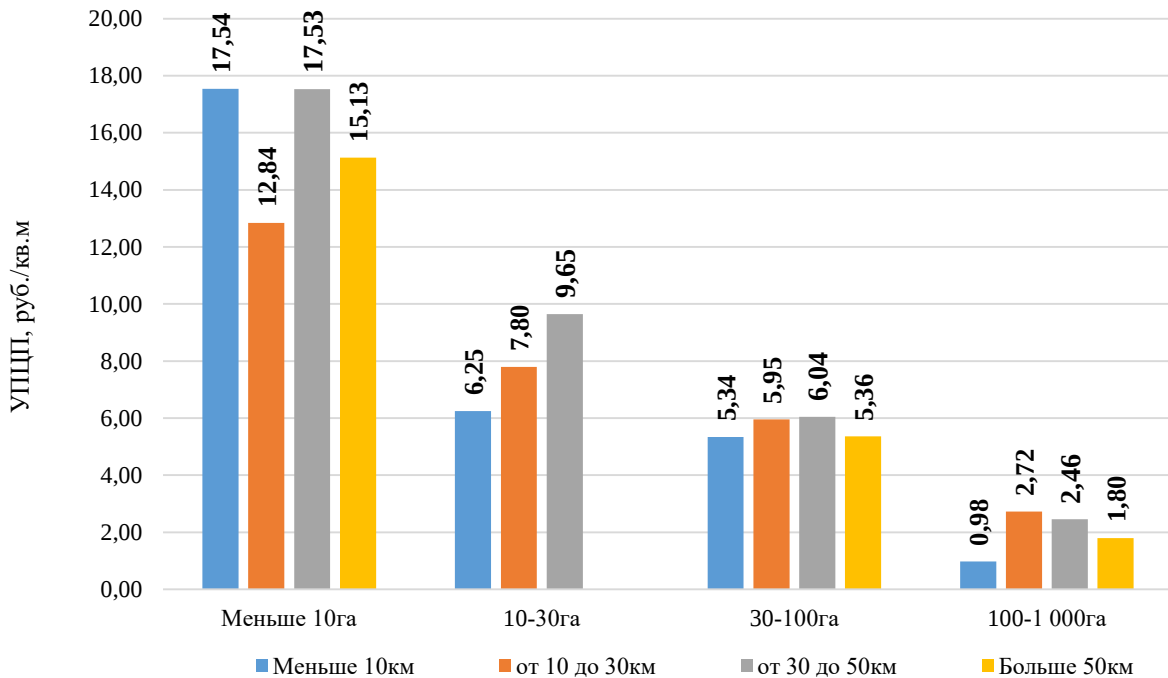
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

I полугодие 2023

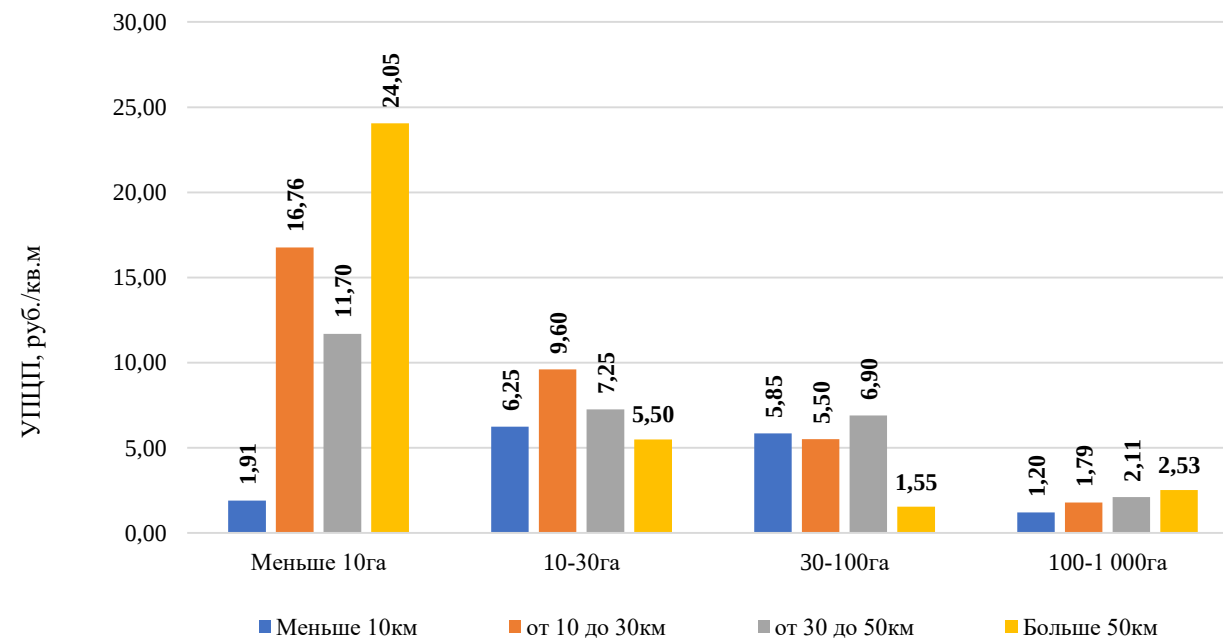
1 сегмент

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

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

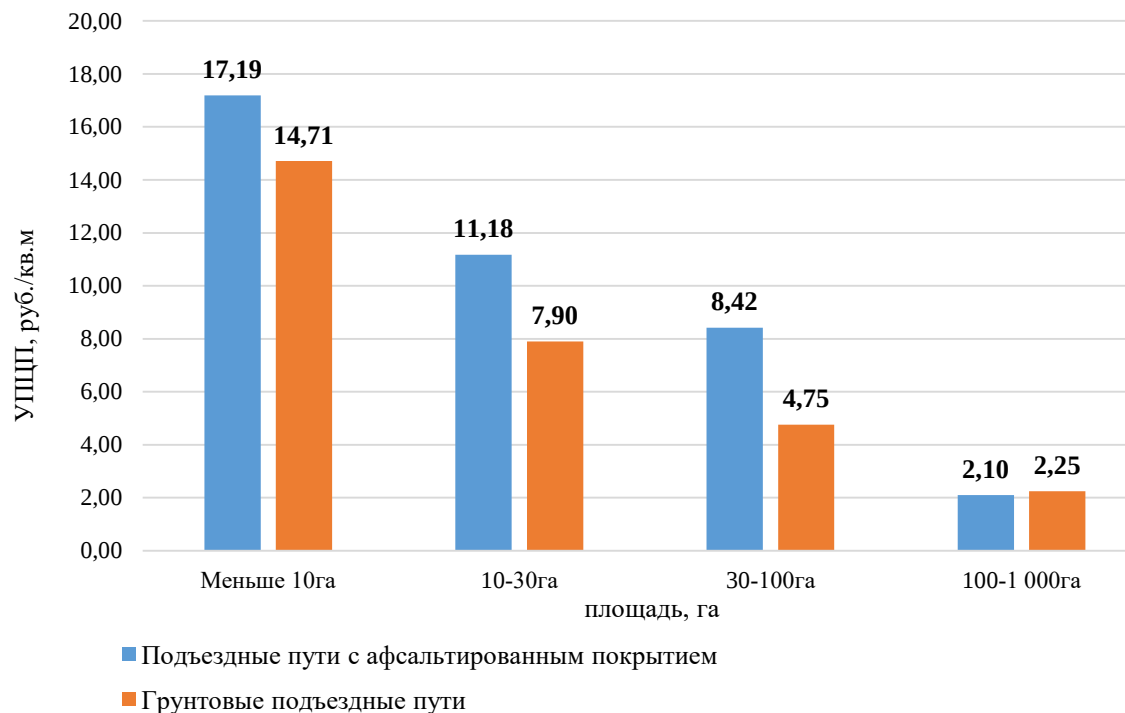


Зависимость УПЦП относительно районных центров районов Саратовской области, с учетом площади земельных участков



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

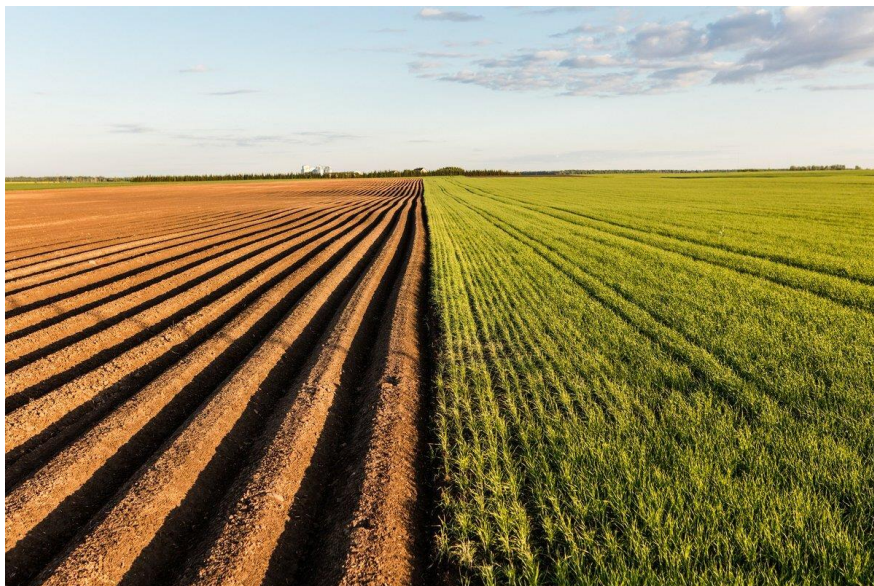
с твердым покрытием с учетом площади земельных участков

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 1 000 га – 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.



1.2 Рынок земельных участков 3 сегмента «Общественное использование»

Структура объектов 3-го сегмента в разрезе муниципальных районов

МР или городской округ	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
г Саратов	10	1 419	1 332	4 542
г Энгельс	2	1 137	2 152	2 126
г Ершов	1	935	—	130
р-н Воскресенский	1	334	—	57
р-н Энгельсский	2	605	506	68
Общий итог	16	886	1 330	3 204

Обозначения территориальных зон

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

В ходе анализа информации, полученной из открытых источников, было собрано 16 земельных участков данного сегмента. Больше всего объектов представлено в подгруппе «Бытовое обслуживание в целом» – 5 объектов со средней удельной ценой 7 171 руб./кв.м.

Диапазон цен на данные объекты составляет от 11 руб./кв.м. до 26 738 руб./кв.м.

Средняя удельная цена составляет 3 204 руб./кв.м.

Структура предложений 3-го сегмента по подгруппам

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Бытовое обслуживание в целом	03:030	5	1 198	1 803	7 171
Спорт в целом	05:010	4	898	609	1 897
Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей	05:020	2	195	—	300
Коммунальное обслуживание в целом	03:010	2	889	100	1 736
Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов	03:065	1	1 035	22	11
Социальное обслуживание в целом	03:020	1	718	400	486
Культурное развитие в целом	03:060	1	650	3 903	3 253
Общий итог		16	798	1 140	3 204

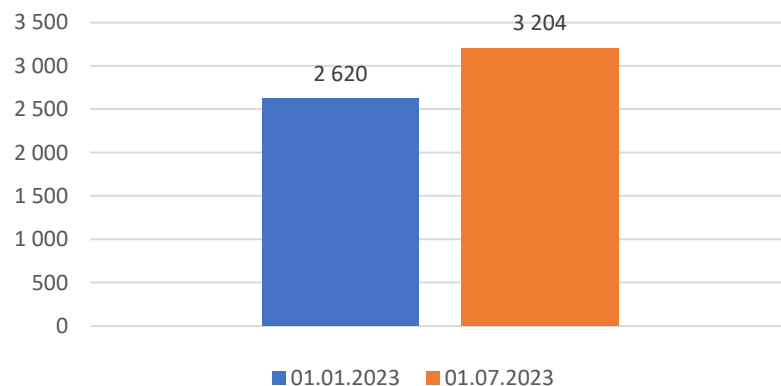


1.2 Рынок земельных участков 3 сегмента «Общественное использование»

Зависимость средней удельной цены от типа населенного пункта

Территориальные зоны	Количество, ед.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	10	1 332	4 542
Прочие населенные пункты	3	506	369
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	2	1 468	2 126
Райцентры сельскохозяйственных районов	1		486
Общий итог	16	1 102	3 204

Динамика изменения цены объектов



Больше всего земельных участков представлено с площадью менее 5 000 и имеют среднюю удельную цену – 3 910 руб./кв.м.

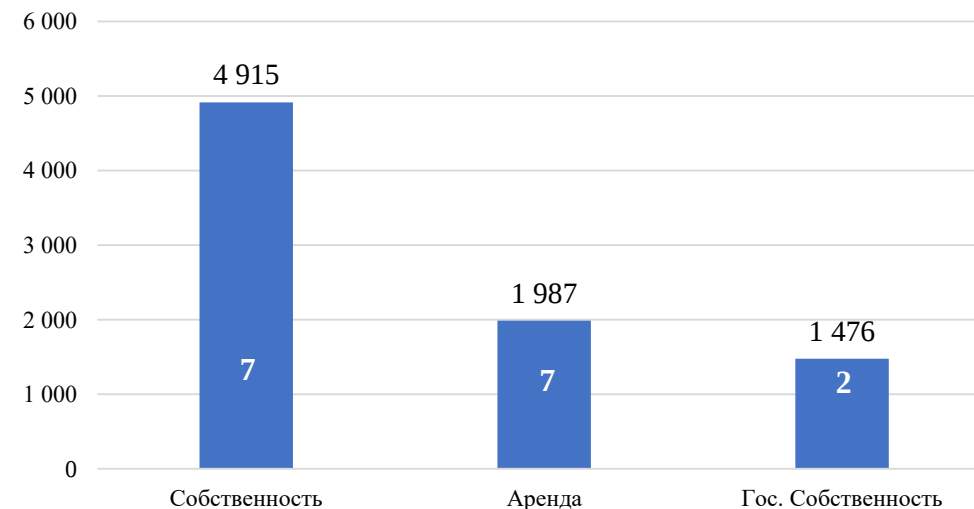
Наибольшая средняя удельная цена представлена в земельных участках, находящихся в территориальной зоне «Областной центр» - 10 объектов со средней удельной ценой 4 542 руб./кв.м.

Наибольшее количество земельных участков приходится на участки с правом собственности со средней удельной ценой 4 915 руб./кв.м.

Зависимость средней удельной цены от площади земельного участка

Площадь, кв.м	Количество, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
0-5 000	9	4 765
5 000-10 000	2	1 524
10 000-20 000	3	1 606
свыше 20 000	2	259
Общий итог	16	3 204

Зависимость удельной цены объектов от передаваемых прав на земельный участок





Центр государственной кадастровой оценки

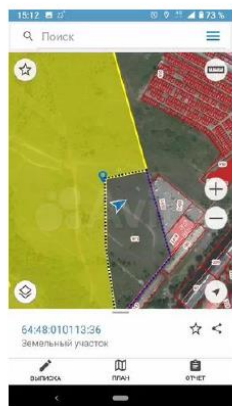
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Саратовская область > ... > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

В избранном Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 200 сот.

220 000 Р

1 100 Р за сотку
или предложите свою цу
Реклама [saratovsk.ru](#)
Кэшбек 20% в супермарк
кредитке Подробнее

Показать
8 917 ХХХ

Написать с
Онл

Спросите у п

Здравствуйте!

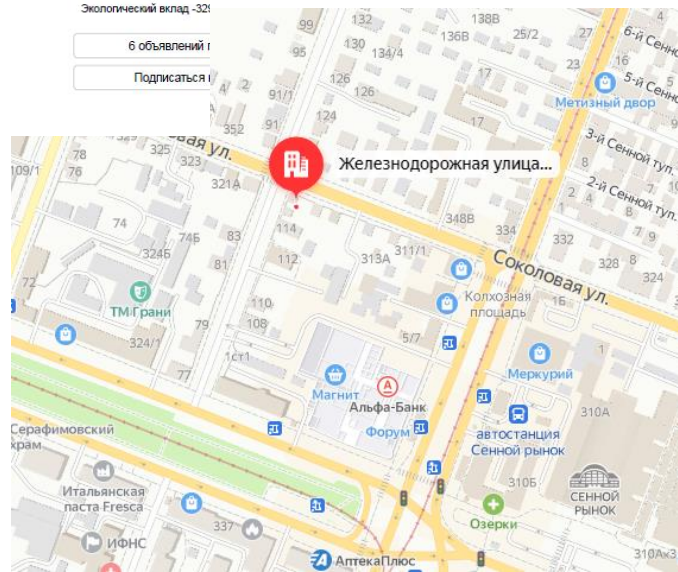
Ещё продаёте?

Когда можно посмотре

Агентство недвижимо
Риелтор
На Авито с декабря 2011:
Завершено 4 объявления
Экологический вклад -32%

6 объявлений

Подписаться



ЗУ максимум
26 738 руб./кв.м
Саратов, , Железнодоро
жная ул

Коммерческая земля, 2 сот.

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Железнодорожная ул. На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



2.0 сот.
Площадь

Участок поселений (можно изменить)
Категория

5 000 000 Р

2 500 000 Р за сот.

Следить за изменением цен

УСН

Показать

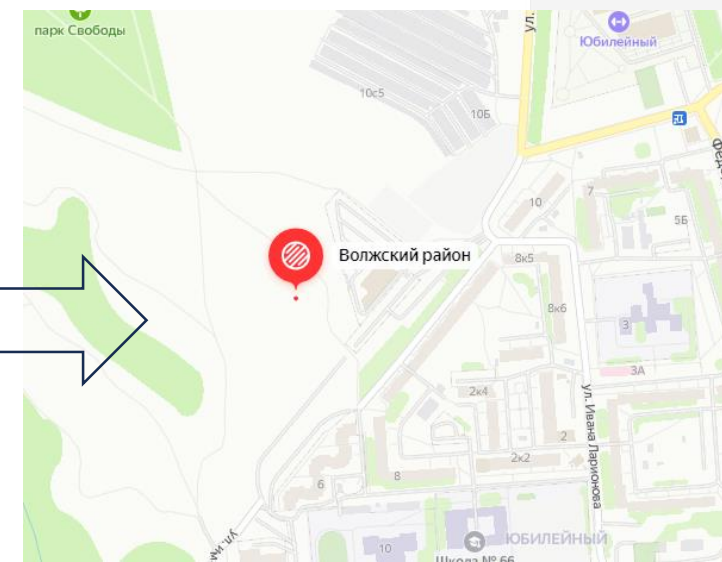
На

Юлия Царева

Документы агента проверен

Ещё 52 объекта

ЗУ минимум
11 руб./кв.м
Саратов, посёлок
Юбилейный, ул им
братьев Никитиных





1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

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

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

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

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

Диапазон цен предложений в разрезе муниципальных районов/городских округов

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

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

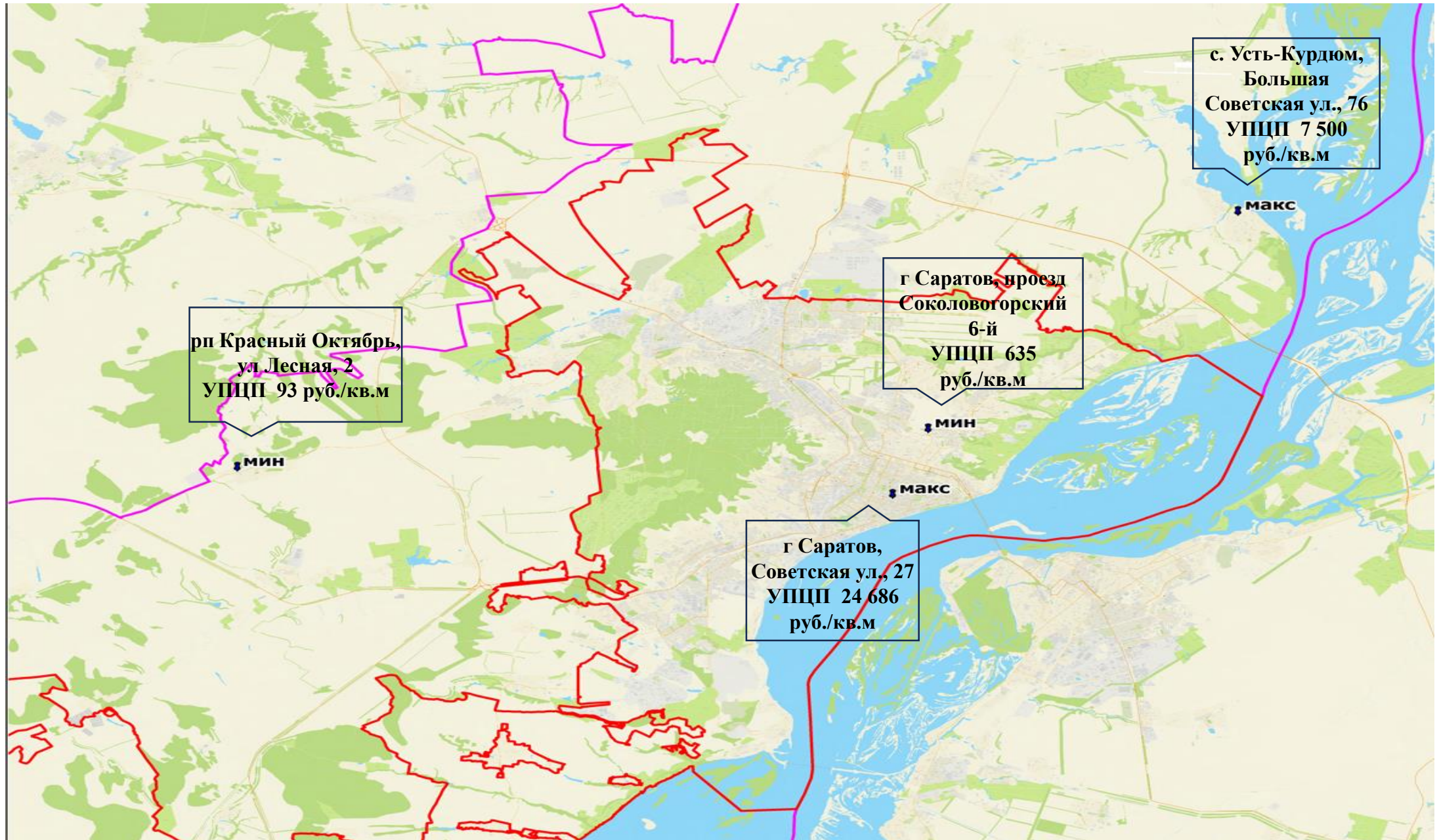
	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
МО г. Саратов	30	4 722	2 753
р-н Энгельсский	14	3 792	1 747
р-н Балаковский	5	4 147	1 537
р-н Ртищевский	4	1 095	983



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

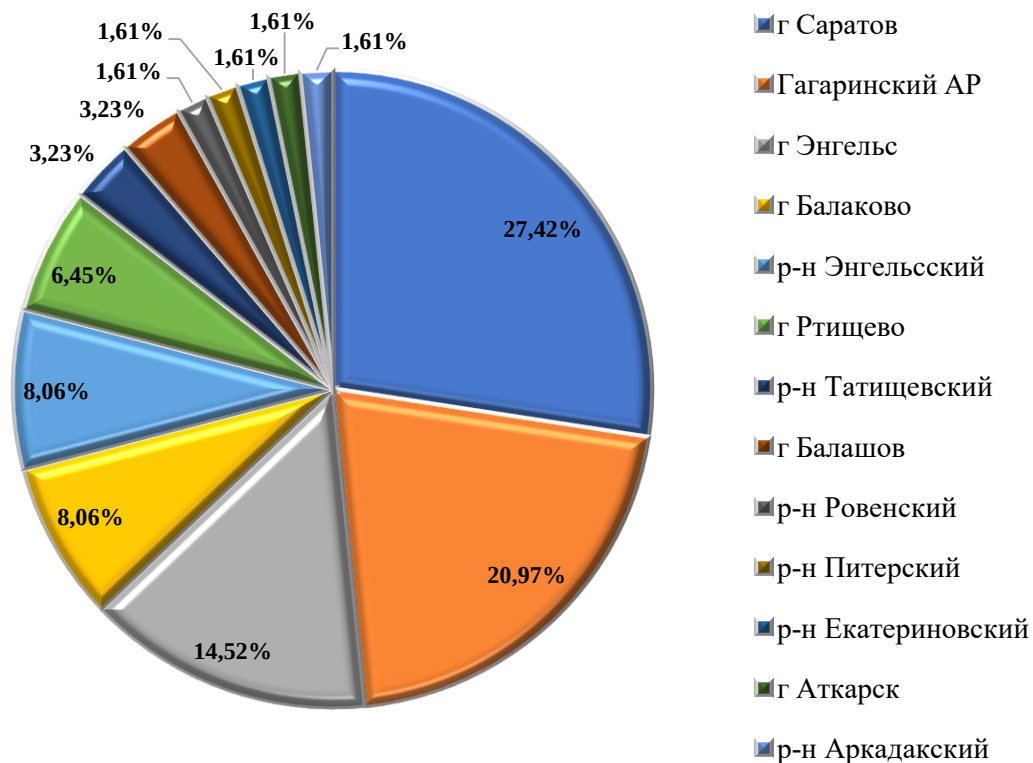




Местоположение

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

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



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

Диапазон средних цен предложений по территориальным зонам в пределах региона

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

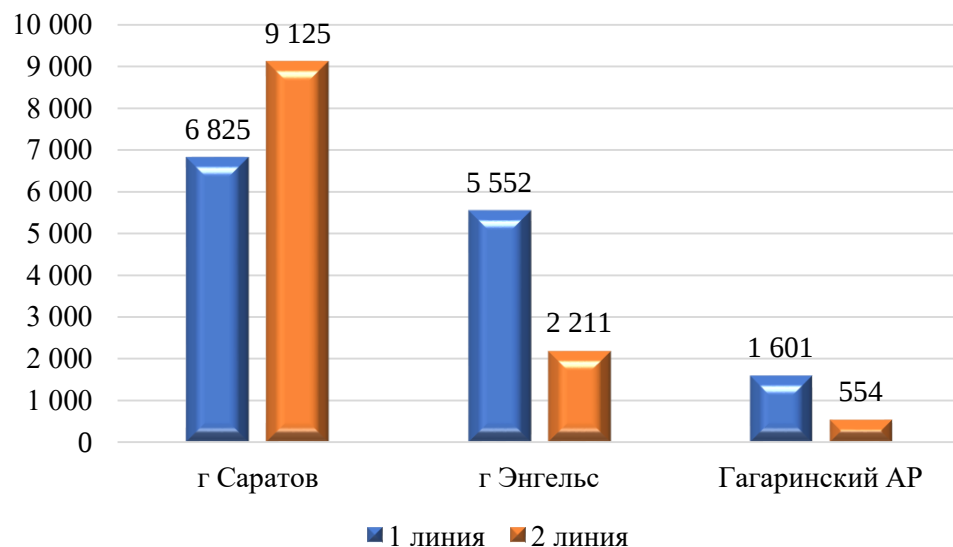
Самые высокие средние цены предложений в областном центре (г. Саратов) и в райцентрах с развитой промышленностью (г. Балаково и г. Балашов).



Расположение относительно красной (первой) линии

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

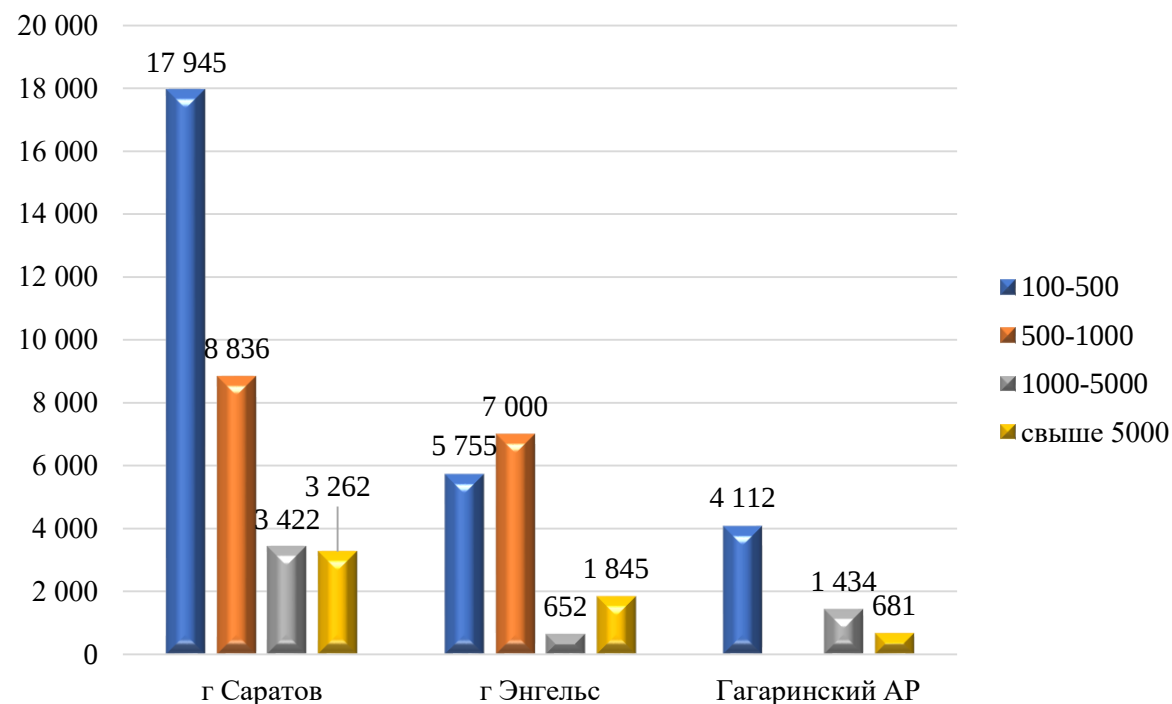
Зависимость цены предложения от расположения земельных участков относительно красной (первой) линии, г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР



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

Фактор масштаба (площадь) является одним из ценообразующих факторов.

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



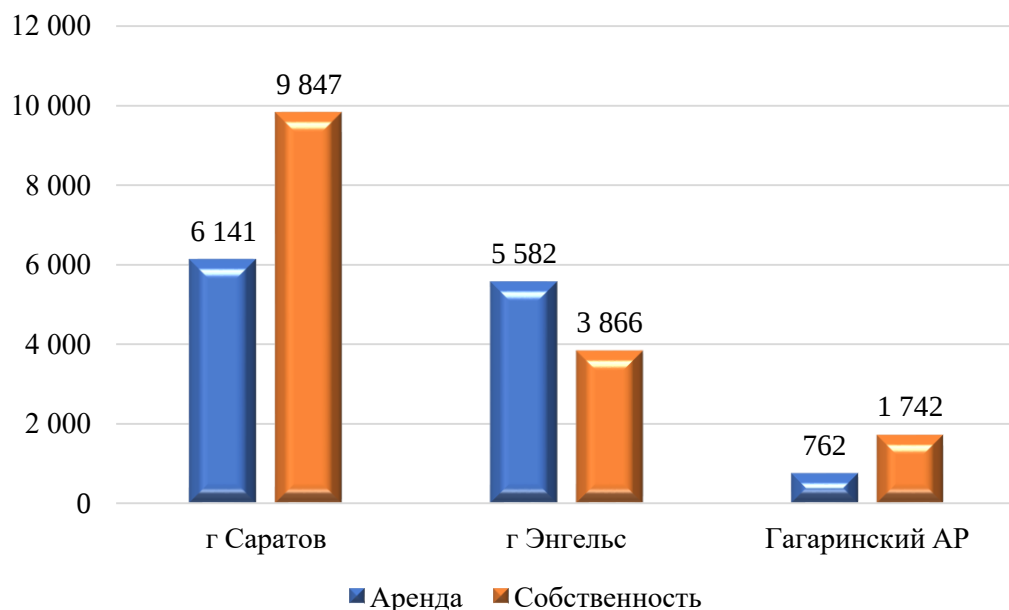
На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади в г. Саратове и Гагаринском административном районе – чем меньше площадь объекта, тем больше цена. В г. Энгельсе средние цены предложения на рынке земельных участков в зависимости от площади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



Передаваемые имущественные права

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

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



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





Вывод

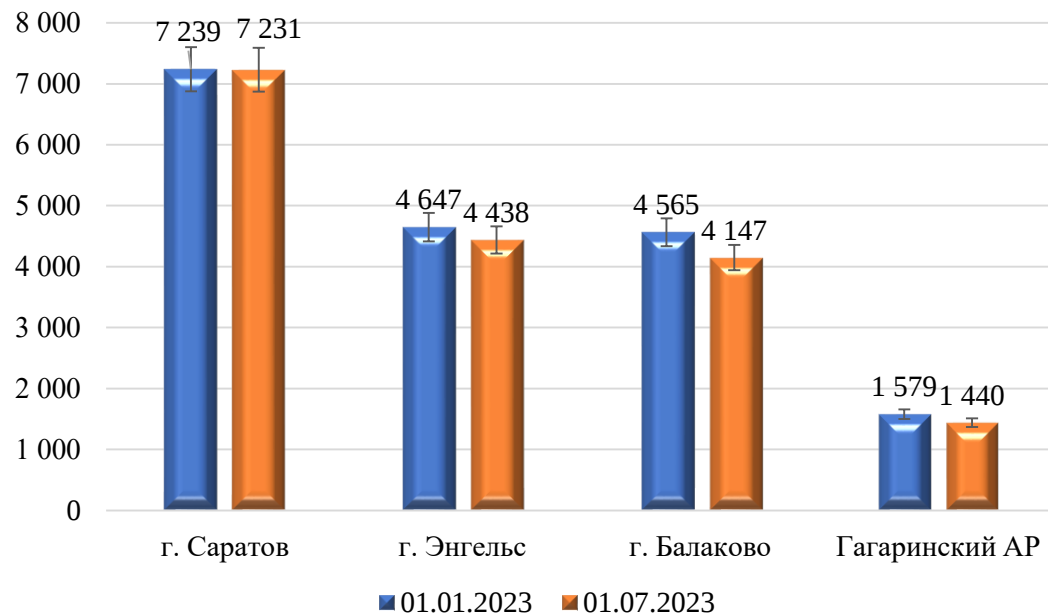
Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

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

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

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

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



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



1.4 Рынок земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)»

Структура объектов 5-ой группы в разрезе муниципальных районов

МР или городской округ	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
г Саратов	4	1 881	1 336	930
г Энгельс	1	1 301	4 305	4 651
Гагаринский АР	2	339	2 005	1 236
г Вольск	1	965	—	286
г Хвалынский	1	647	591	591
р-н Балашовский	1	157	2 775	2 775
р-н Вольский	1	212	322	1 000
р-н Воскресенский	1	255	568	933
р-н Марксовский	5	281	331	165
р-н Ровенский	1	421	—	158
р-н Татищевский	1	518	45	89
р-н Энгельсский	5	474	1 791	2 569
Общий итог	24	585	1 407	1 264

Структура предложений 5-ой группы по подгруппам

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Туристическое обслуживание	05:022	19	255	1 315	1 359
Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев	09:021	3	378	258	474
Гостиничное обслуживание	04:070	1	2 363	1 721	1 229
Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей	05:014	1	653	—	1 874
Общий итог		24	912	1 098	1 264

Обозначения территориальных зон

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

В ходе анализа информации, полученной из открытых источников, было собрано 24 земельных участка. Больше объектов находится в Энгельсском районе. Также больше всего объектов представлено в подгруппе «Туристическое обслуживание» - 19 объектов со средней удельной ценой 1 359 руб./кв.м.

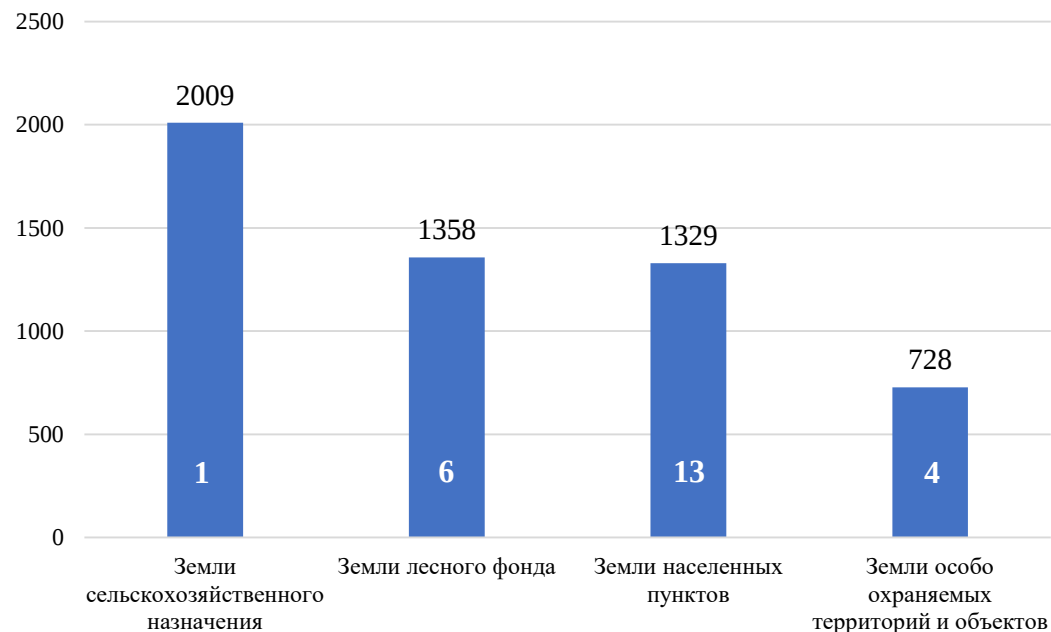
Диапазон цен на данные объекты составляет от 70 руб./кв.м. до 4 978 руб./кв.м.

Средняя удельная цена составляет 1 264 руб./кв.м.

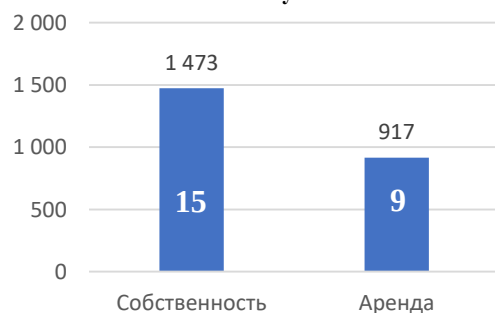


1.4 Рынок земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)»

Зависимость средней удельной цены от категории земли земельного участка



Зависимость средней удельной цены объектов от передаваемых прав на земельный участок



Больше всего объектов представлено в территориальной зоне «Прочие населенные пункты» – 15 объектов.

Наибольшее количество земельных участков приходится на участки с правом собственности и имеют среднюю удельную цену 1 473 руб./кв.м.

Больше всего земельных участков в сегменте Отдых (рекреация) выявлены с категорией земель «Земли населенного пункта».

Больше всего земельных участков представлено с площадью от 5 000 до 10 000 кв.м и имеют среднюю удельную цену – 1 420 руб./кв.м

Зависимость средней удельной цены от площади земельного участка

Площадь, кв.м	Количество, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
0 - 5 000	4	3 206
5 000 - 10 000	7	1 420
10 000 - 20 000	4	906
20 000 - 30 000	5	681
свыше 30 000	4	156
Общий итог	24	1 264

Зависимость средней удельной цены объектов от территориальной зоны

Территориальные зоны	Количество, ед.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	4	1 336	930
Райцентры с развитой промышленностью	1	–	286
Райцентры сельскохозяйственных районов	1	591	591
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	3	3 320	2 374
Прочие населенные пункты	15	754	1 242
Общий итог	24	1 270	1 264



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

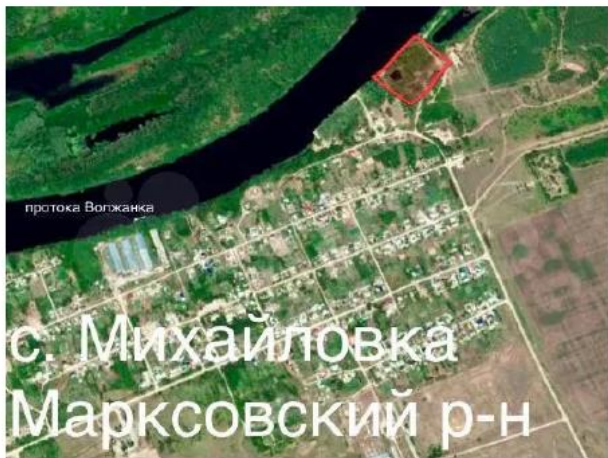
1 полугодие 2023 г.

Участок 2,7 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

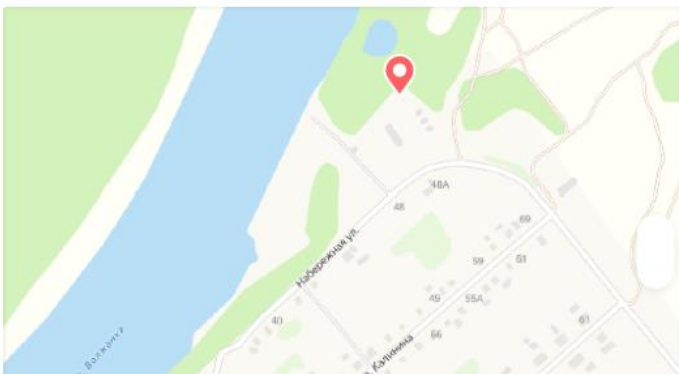
Сравнить

Добавить заметку



Саратовская область, Марковский район, село Михайловка

[Скрыть карту](#)



1 900 000 ₽

7 037 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)
Реклама [aifasank.ru](#)
Регистрация и счёт для би
Подробнее

Позвонить че
в XXX XXX-

Написать со

Спросите у пр

Здравствуйте!

Ещё продаёте? То

Когда можно посмотреть

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
[Попытка](#) [Попытка](#)

ЗУ минимум
192 руб./кв.м
Саратовская область,
Марковский район, село
Михайловка

ЗУ максимум
4 978 руб./кв.м
Саратов, остров
Зелёный

Участок 30,1 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



Саратовская область, Саратов, остров Зелёный
р-н Волжский

15 000 000

498 339 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)
Реклама [aifasank.ru](#)
Кредит для бизнеса до 5
день Подробнее

Показать
8 987 XXX

Написать с
Отвечает в т

Спросите у пр

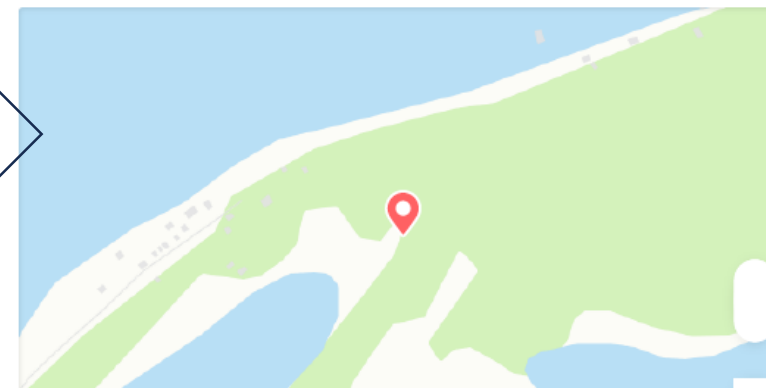
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Т

Когда можно посмотре

МФК ПОЛИГРАФ
Агентство
На Авито с марта 2023
Завершено 3 объявлени

[Скрыть карту](#)





Вывод

Основное количество помещений и зданий представлено в г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР.

Большая часть земельных участков представлена в Энгельсском районе, Марковском районе и в г. Саратов.

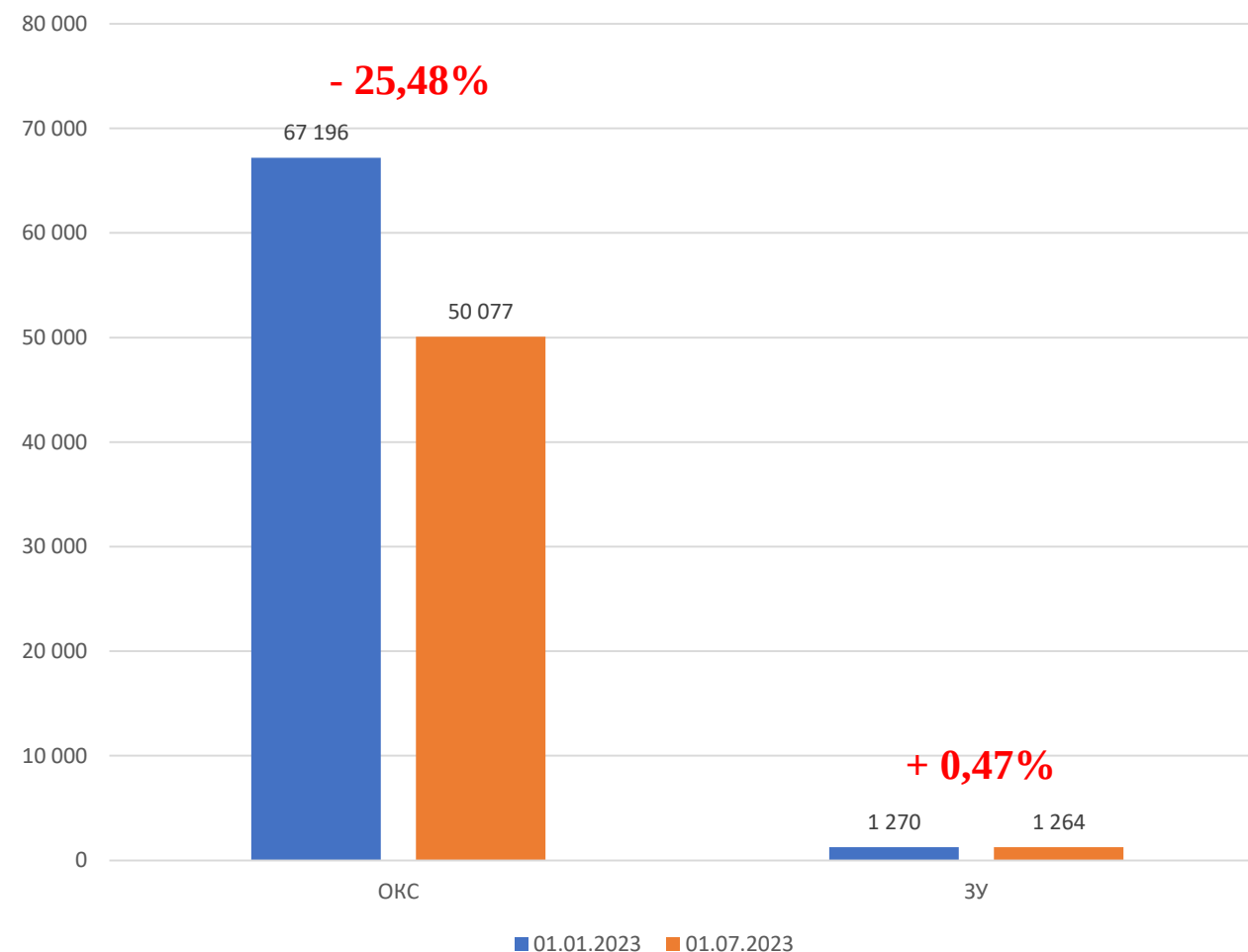
Диапазон цен за 1 полугодие 2023 составил:

- ОКС – от 11 759 до 113 981 руб./кв.м;
- ЗУ - от 70 руб./кв.м. до 4 978 руб./кв.м.

Средняя удельная цена составляет:

- ОКС - 50 077 руб./кв.м;
- ЗУ – 1 264 руб./кв.м.

Динамика изменения цены объектов





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, agroserver.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 Марковский	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

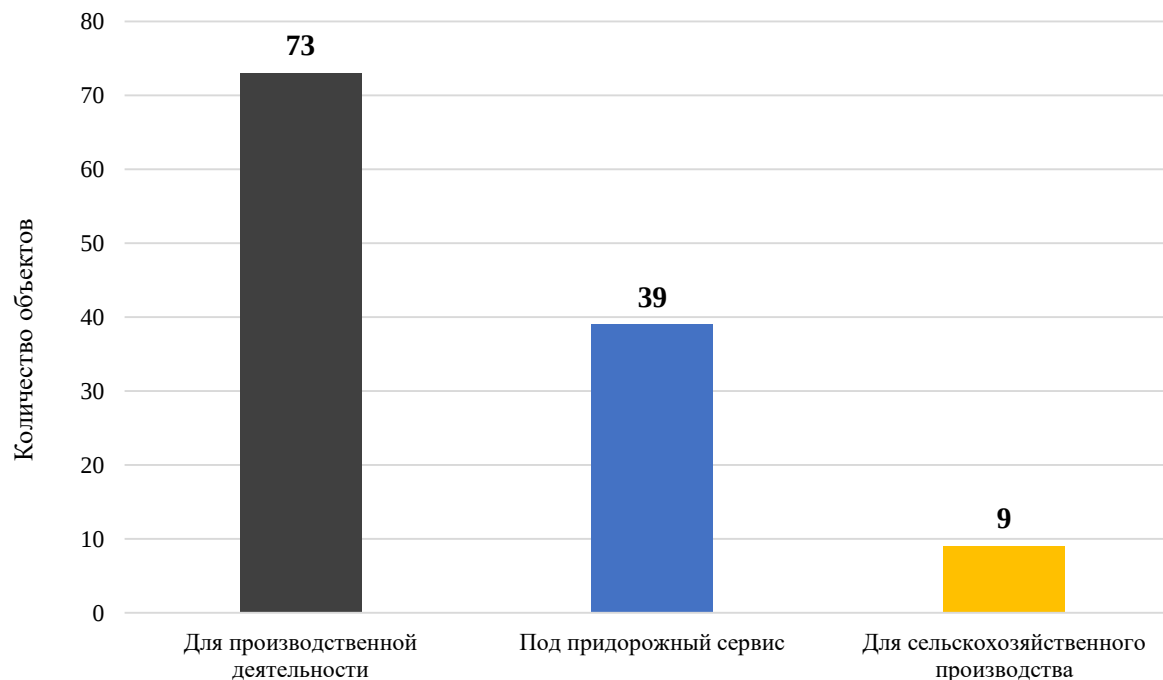


Общая характеристика рынка земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

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 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

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.

I полугодие 2023

6 сегмент

подгруппа «производственная деятельность»

11.01.2023, 15:13

Участок 2 сот. (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Для бизнеса Помощь Каталоги

Мои объявления А Алина Разместить объявление

Все категории Поиск по объявлениям

Саратов Район Найти

Резинокордовое покрытие для Ж/Д поездов!

От производителя. Эксплуатация - 40 до +60 Доставка по РФ.

ЗАКАЗАТЬ

Саратов - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленные

Участок 2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

800 000 Р

400 000 Р за сотку или предложите свою цену

Решение: купить Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

Показать телефон 8 987 XXX-XX-XX

Написать с сообщением Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виктор Частное лицо На Авито с мая 2011 Завершено 3 объявления 167 объявлений пользователя Подписаться на продавца

← Виктор Участок 2 сот. ... 800 000 Р

21 декабря 2022

✓ 11:50 добрый день, участок свободен от строений?

✓ 11:51 Здравствуйте

Да 11:51

1/3

Участок 2 сот. promnaznacheniya 2704389122

(промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

ООО "Визинг-1" Агентство На Авито с апреля 2016 Завершено 51 объявление Подписаться на продавца

Контактное лицо Эльмира

Решение

ров (+4 сегодня) Показать

и

17.04.2023, 15:36

Участок 5,9 сот. (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Авито Польша

Все категории Поиск по объявлениям

Найти Саратовская область

Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленные

Участок 5,9 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

7 000 000 Р

9 000 000 Р

1 186 441 Р за сотку или предложите свою цену

Решение: купить Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

Показать телефон 8 845 XXX-XX-XX

Написать с сообщением

Спросите у продавца Здравствуйте! Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО "Визинг-1" Агентство На Авито с апреля 2016 Завершено 51 объявление Подписаться на продавца

Контактное лицо Эльмира

Решение

ров (+4 сегодня) Показать

и

Саратовская область, Саратов, Заводской район р-н Заводской

Скрыть карту

Заводской район

Скрыть карту

© Яндекс Условия использования

Описание

Продается земельный участок 5,9 га пром. назначения с ж/д путями 847 м., ст. Князевка. Все в собственности.



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.

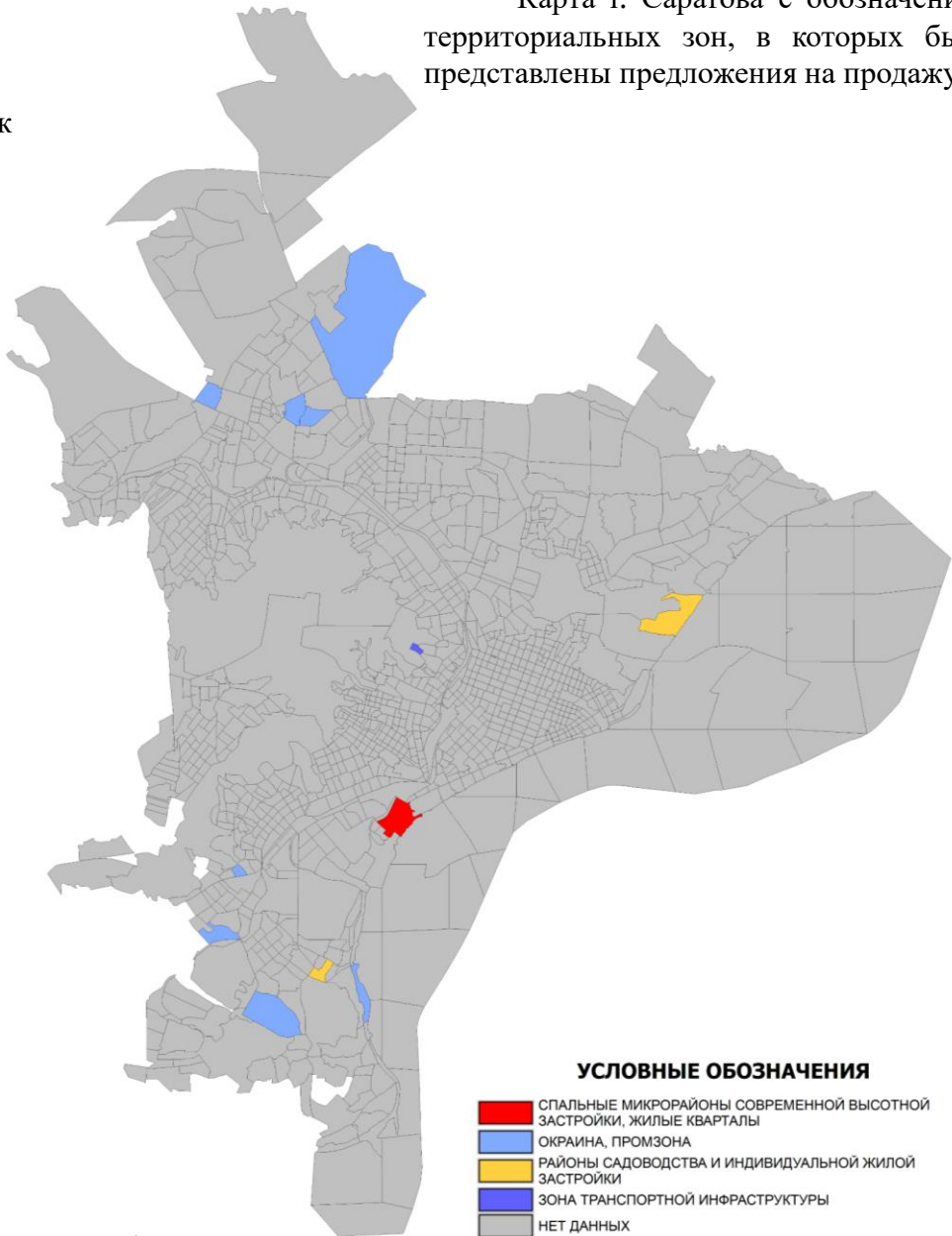
Далее рассмотрим влияние местоположения в пределах города на примере г. Саратова.

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.

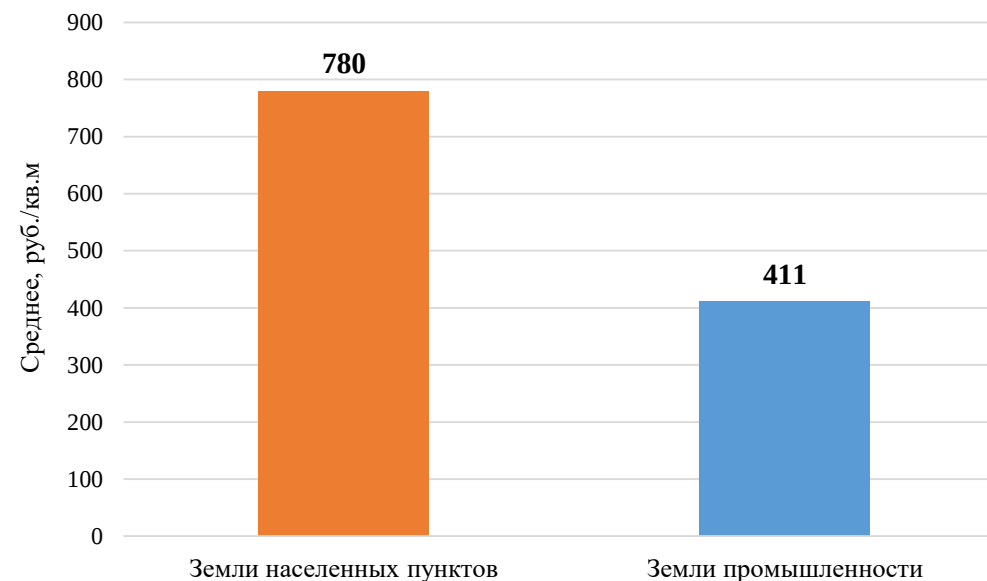
В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- 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.



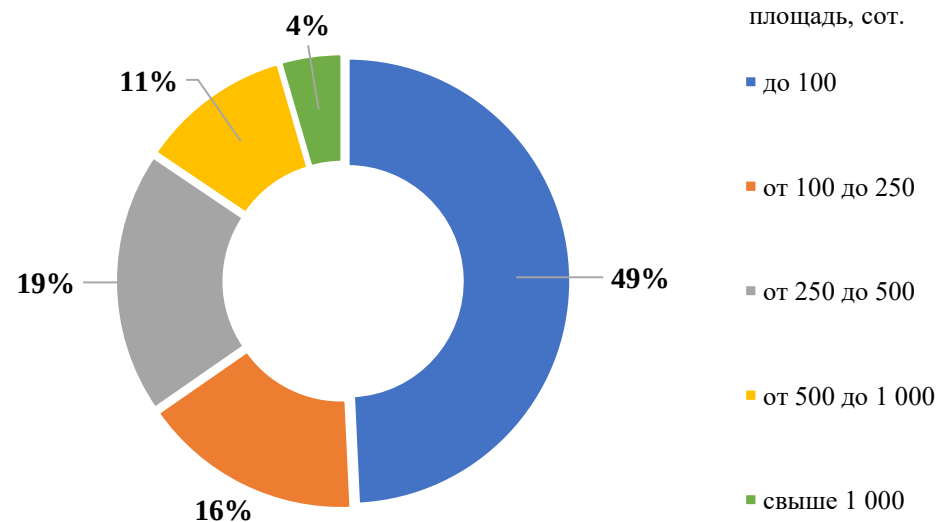
Зависимость цен предложений/сделок от категории земель, Гагаринский АР

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



Фактор масштаба (площадь)

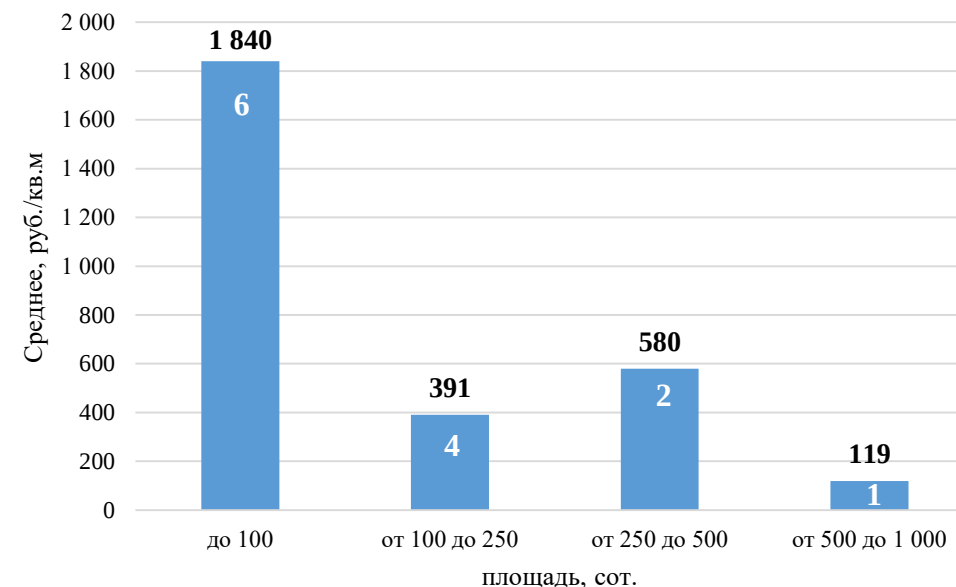
За рассматриваемый период на рынке представлены объекты различной площади.



Структура земельных участков в разрезе площадей,
% от общего количества

В основном преобладают предложения/сделки 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.:

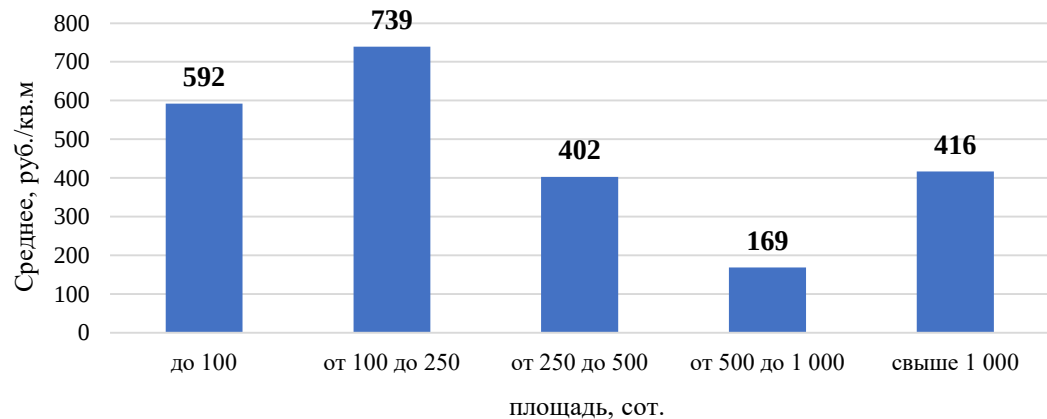
Местоположение	Площадь, кв.м.	Полная цена (из источника)	Цена, руб./кв. м	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Код расчета вида использования	Источник информации
г. Саратов, 1-й Азовский пр-д, б/н	26 300,0	15 000 000,00	570,34	для строительства объектов V класса вредности по СанПиН-производственные базы	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-24458671



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

28.06.2023, 08:28 Участок 11 га (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Участок 11 га (промназначения) 100 000 000 ₽

Задать Показать телефон Написать сообщение

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 11 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

100 000 000 ₽

90 909 ₽ за сотку

Показать телефон в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо Задать

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_2267594508

28.06.2023, 08:28 Участок 11 га (промназначения) на продажу в Саратове | Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Участок 11 га (промназначения) 100 000 000 ₽

Задать

Описание

Арт. 20412396

Земельный участок на берегу Волги, общей площадью 11 га., Возможное использование: Коттеджный поселок, загородный стиль, 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.

Учтенный, 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.

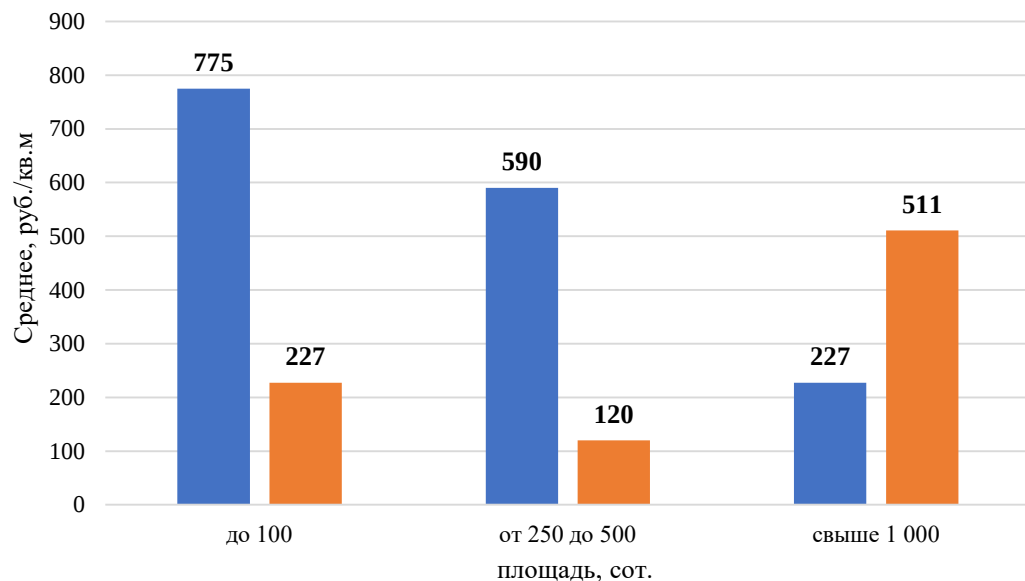
Цена за 1 кв.м земельных участков площадью свыше 1 000 сот. объясняется наличием предложения расположенного по адресу: МО г. Саратов, п. Хмелевка, площадью 108 482 кв.м с ценой за 1 кв.м 921,82 руб./кв.м (продажа участка рядом с местом, где будет построен новый мост через Волгу <https://sarnovosti.ru/news/zemlyu-u-budushchego-mosta-v-saratove-prodayut-za-100-mil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

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.

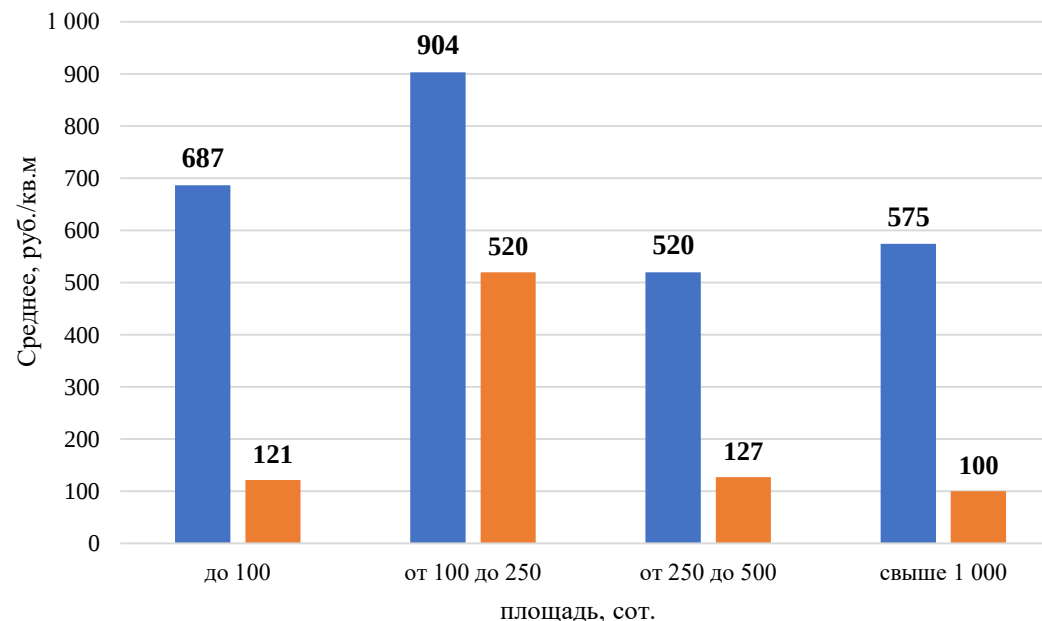


■ Асфальтированные подъездные пути ■ Подъездные пути без покрытия (грунтовые)

Зависимость цен предложений/сделок 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/сделок 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.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки под придорожный сервис

I полугодие 2023

6 сегмент

подгруппа «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. Саратова, Гагаринскому административному району и г. Балаково:

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

Муниципальны й 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

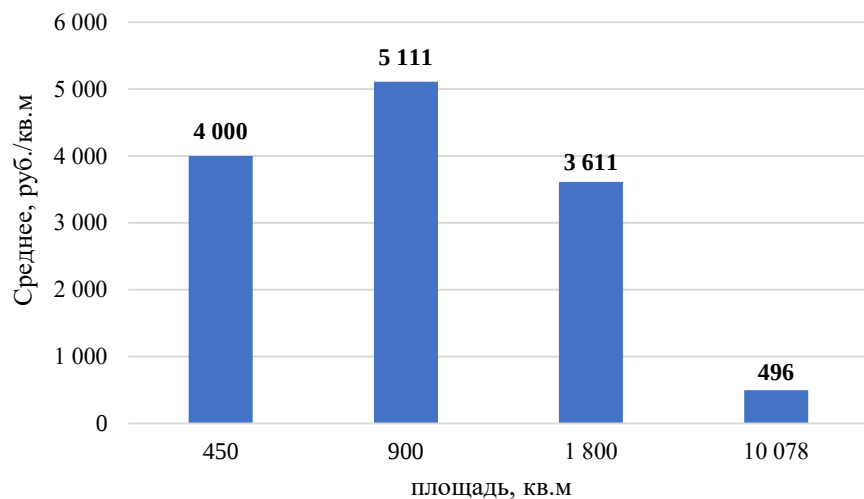
Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество предложений/сделок
1	Гагаринский АР	16
2	г Балаково	5
3	г Саратов	4
4	р-н Энгельсский	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

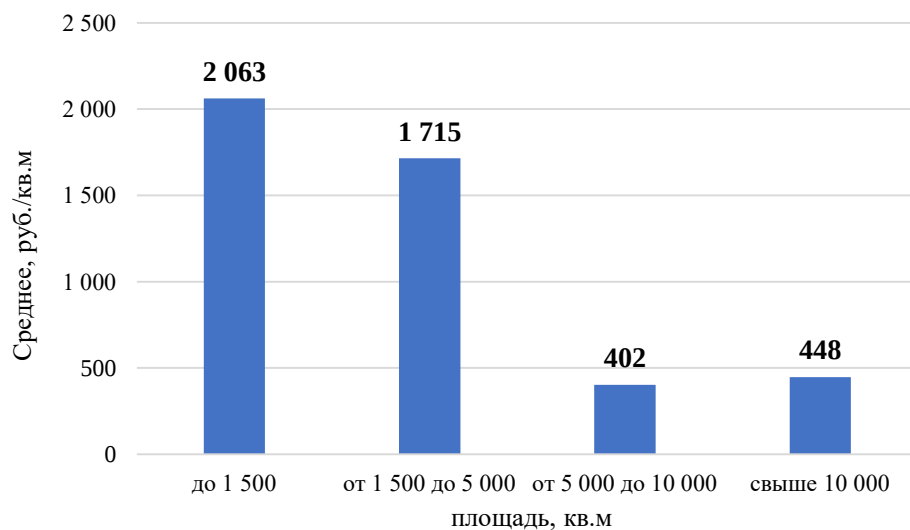
В данном анализе рассмотрим зависимость цен предложений/сделок земельных участков под придорожный сервис от фактора масштаба и расположения относительно автомагистрали.



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



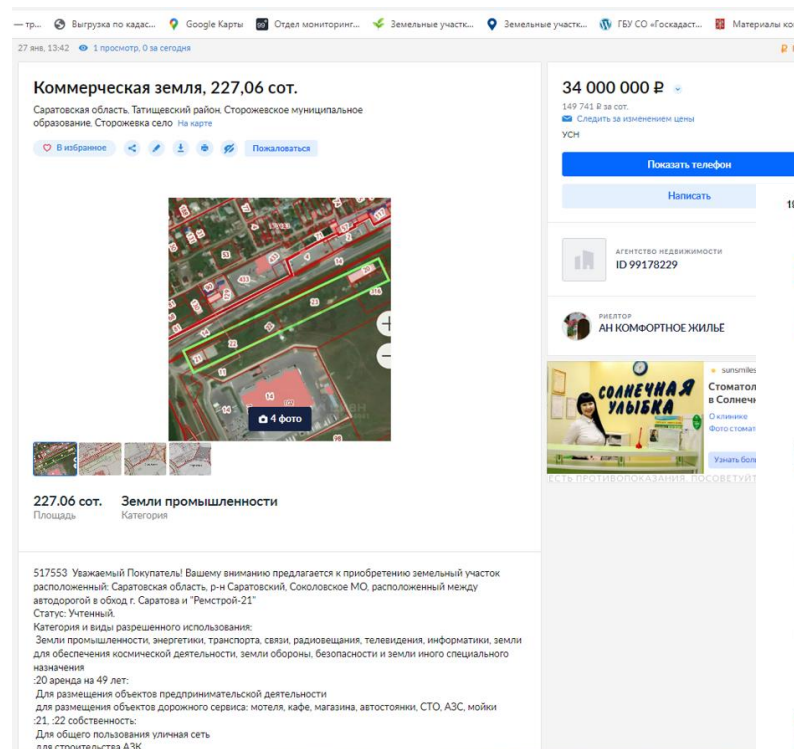
Зависимость цен предложений/сделок от площади участков, г. Саратов



Зависимость цен предложений/сделок от площади участков, Гагаринский АР

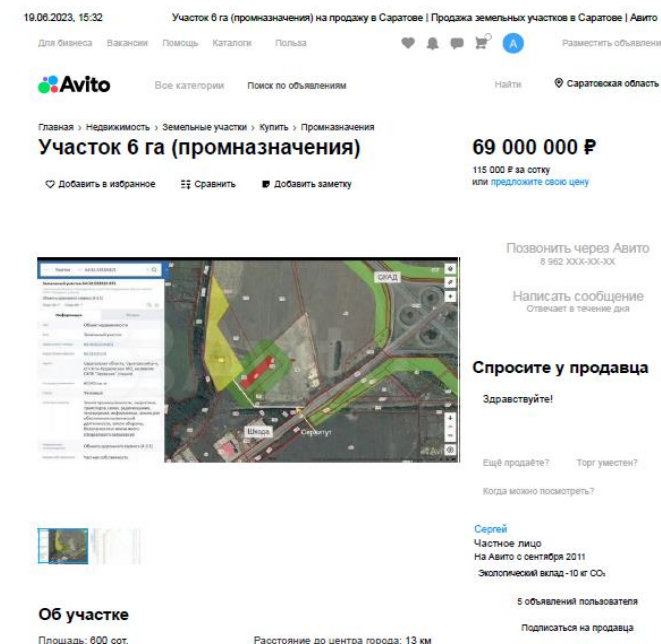
Данные графика по г. Саратову в целом показывают зависимость цен предложений от площади участков: с увеличением площади участков снижаются цены предложений/сделок. (изначальная цена земельного участка площадью 450 кв.м за 1 кв.м – 5 333 руб./кв.м).

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:



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

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

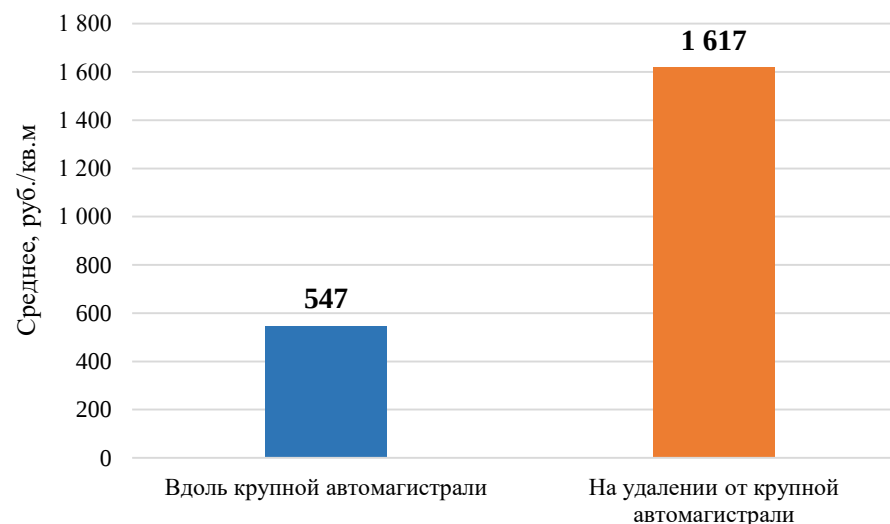


https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_2037342914



Расположение относительно автомагистрали

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



Зависимость цен предложений/сделок 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 Энгельский	2
3	р-н Ивантеевский	1
4	р-н Марковский	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.

Земельные участки данной подгруппы 6-го сегмента включают в себя такие виды разрешенного использования
как (01:150, 01:180):

- «для размещения зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции»
- «для размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов»;
- «для размещения зданий, сооружений, используемых для переработки продукции»;
- «для размещения ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники» и др.

Таблица предложений/сделок

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://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-pod-elevator-1655364.htm
2	р-н Энгельский	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 Энгельский	54 200	9 756 000	180	Для сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_promnaznacheniya_851052586
5	р-н Саратовский	50 000	7 500 000	150	Для ведения сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnaznacheniya_1927969169
6	р-н Балаковский	21 500	2 200 000	102	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/280084949/
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 Марковский	13 178	2 700 000	205	Для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/279397340/
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/сделок 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.

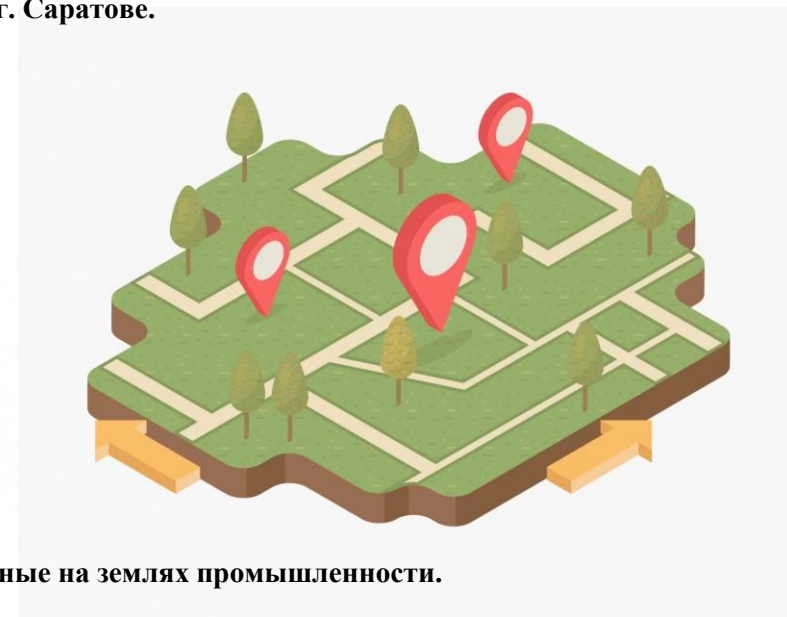
Земельные участки меньшей площади более дорогие.

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.





1.6 Рынок земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

Зависимость среднего удельного показателя цены в разрезе муниципальных районов

МР или городской округ	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
г Саратов	31	1 714	3 342	3 042
Гагаринский АР	4	162	1 424	1 376
г Балаково	6	938	2 230	3 312
г Вольск	1	421	–	615
г Маркс	1	390	–	1 375
г Пугачев	2	415	–	2 504
р-н Энгельсский	1	164	1 713	1 713
Общий итог	46	601	2 177	2 791

Обозначения территориальных зон

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

Диапазон средней удельной цены объектов по подгруппам

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта	04:091	20	1 312	2 758	2 684
Размещение депо автомобильного транспорта	07:023	15	762	–	2 904
Объекты гаражного назначения	02:071	7	773	2 125	2 138
Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей подземных	04:093	3	1 023	–	4 589
Обслуживание автотранспорта в целом	04:090	1	654	2 833	2 388
Общий итог		46	905	2 620	2 791

В ходе анализа информации, полученной из открытых источников, было собрано 46 земельных участков данного сегмента. Наибольшее количество объектов собрано в г. Саратов – 31 ед. Больше всего объектов представлено в подгруппе «Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта» - 20 объектов со средней удельной ценой 2 684 руб./кв.м.

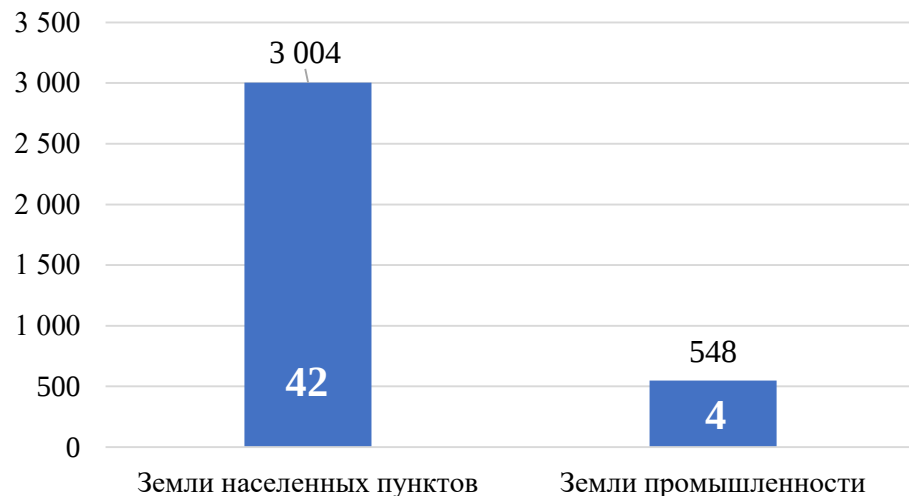
Диапазон цен на земельные участки сегмента «Транспорт» составляет от 192 руб./кв.м. до 12 500 руб./кв.м.

Средняя удельная цена земельных участков сегмента «Транспорт» составляет 2 791 руб./кв.м.



1.6 Рынок земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

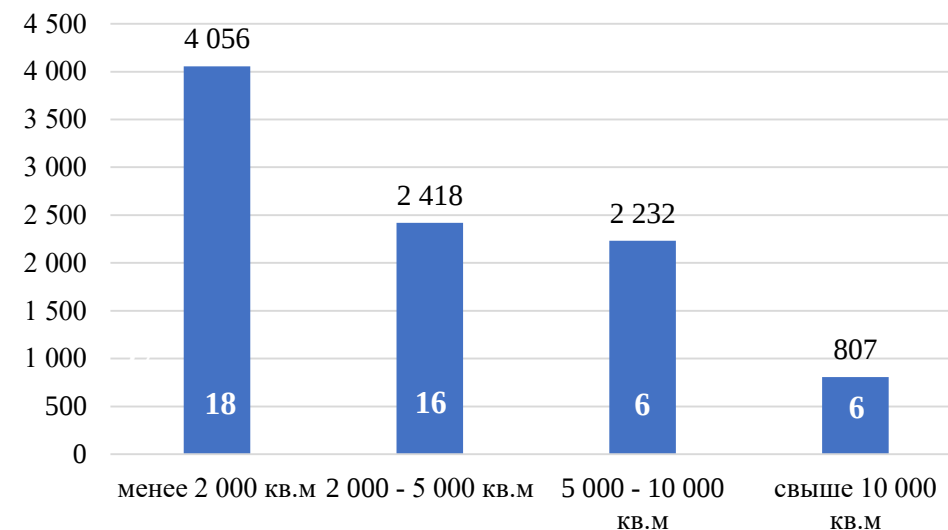
Зависимость средней удельной цены от категории земли



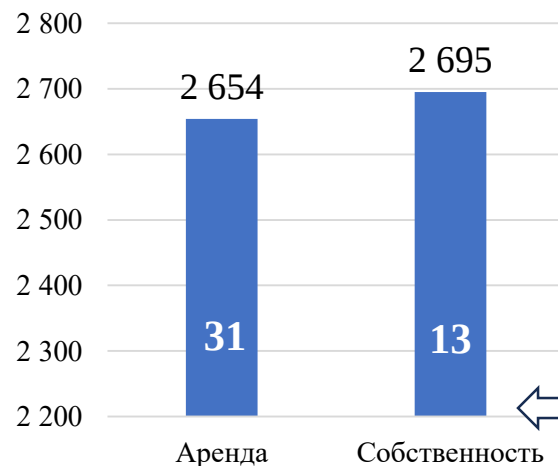
Средняя удельная цена земельных участков в сегменте «Транспорт» в категории земель «Земли населенного пункта» выше в 5,48 раза выше, чем земельные участки, находящиеся в категории земель «Земли промышленности».

Наибольшее количество земельных участков представлено с площадью менее 2 000 кв.м и имеют самую высокую среднюю удельную цену – 4 056 руб./кв.м.

Зависимость средней удельной цены от площади земельного участка



Зависимость средней удельной цены от передаваемых прав на земельный участок



Наибольшая средняя удельная цена у земельных участках, находящихся в территориальной зоне «Областной центр» - 3 042 руб./кв.м.

Наибольшее количество земельных участков приходится земельные на участки с правом аренды, средняя удельная цена которых составляет – 2 654 руб./кв.м, что на 1,54% ниже земельных участков с правом собственности.

← На 2 объекта права не были зарегистрированы

Зависимость средней удельной цены объектов от территориальной зоны

Территориальные зоны	Количество, ед.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	31	3 342	3 042
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	4	2 230	1 376
Райцентры с развитой промышленностью	7	605	2 927
Райцентры сельскохозяйственных районов	3	1 634	2 127
Прочие населенные пункты	1	1 713	1 713
Общий итог	46	2620	2 791



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Участок 1,3 га (промназначения)

В избранном Сравнив Добавить заметку

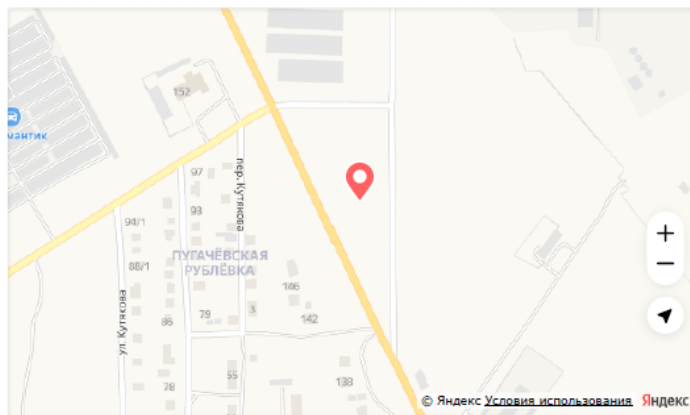
Об участке

Площадь: 130 сот.

Расположение

Саратовская область, Пугачёвский р-н, Пугачёв, территория Северная Промзона

Скрыть карту ^



Описание

Продам земельный участок

2 500 000 ₽

19 231 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама: aifabank.ru

Бесплатная кредитка год без %
Подробнее

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с декабря 2022

Подписаться на продавца

Реклама 18+

Халва
Доход

ЗУ минимум
192 руб./кв.м
Пугачев, зона Северная
промышленная

ЗУ максимум
12 500 руб./кв.м
Саратов, микрорайон
Елшанка, ул 3-я
Степная

Автостоянка

15 000 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



Цель сделки: Продать бизнес

Саратовская область, Саратов, микрорайон Елшанка
р-н Ленинский

Скрыть карту ^



https://www.avito.ru/saratov/gotoviy_biznes/avtostoyanka_2520166243

Сообщения

27.03.2023, 14:10

Автостоянка купить в Саратове | Готовый бизнес и оборудование | Авито

Продаётся автостоянка на 80 машиномест, на территории установлена сотовая вышка. Земля в аренде на 40 лет с правом выкупа от собственника. Торг уместен. Рассмотрю обмен на квартиру



Вывод

Основное количество помещений и зданий представлено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов.

Большая часть земельных участков представлена в г. Саратов, г. Балаково, Гагаринский АР и г. Маркс.

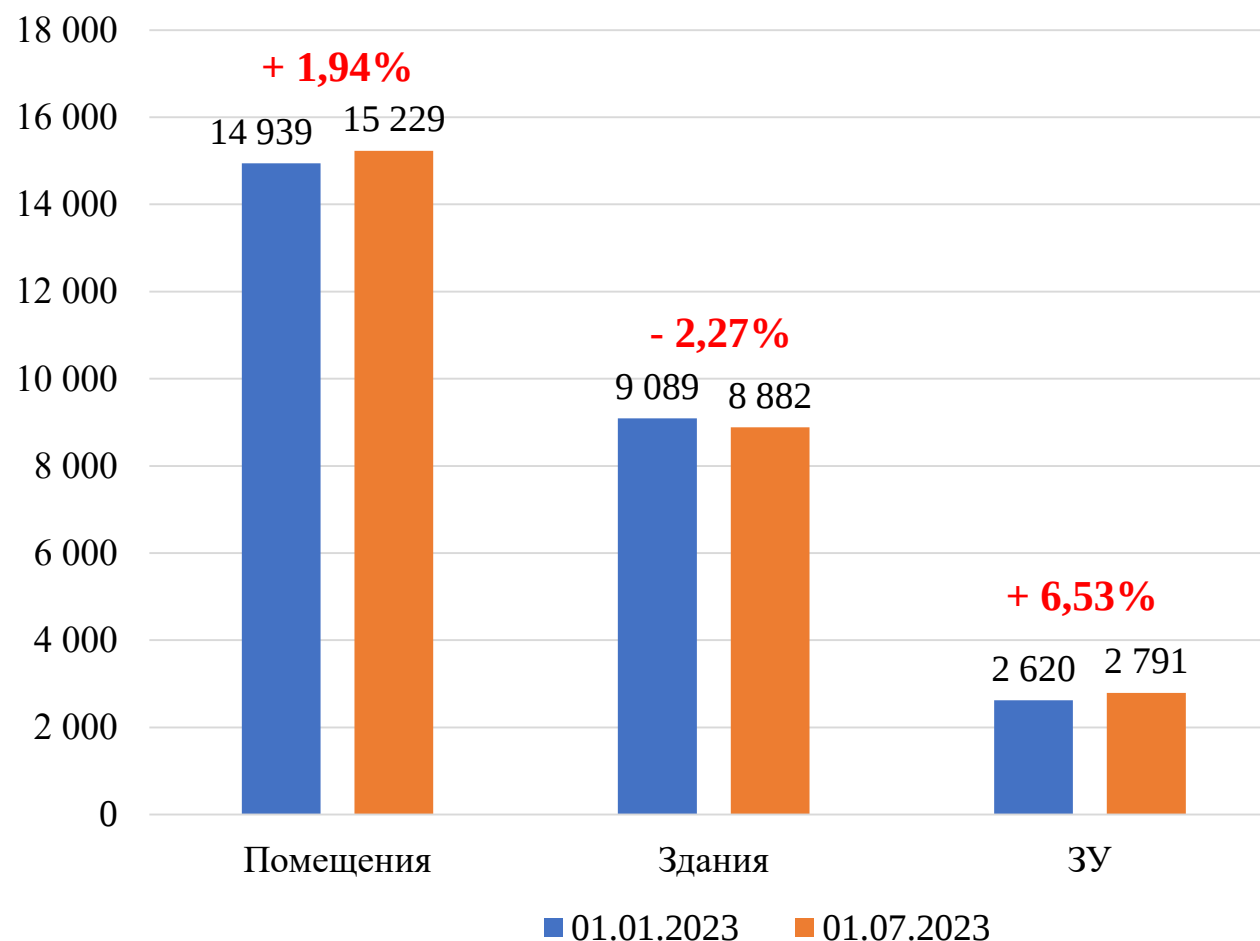
Диапазон цен за 1 полугодие 2023 составил:

- ОКС – от 625 до 138 462 руб./кв.м;
- ЗУ - от 192 руб./кв.м. до 12 500 руб./кв.м.

При этом **средняя удельная цена** за первое полугодие 2023 года составляет:

- помещения – **15 229** руб./кв.м;
- здания – **8 882** руб./кв.м;
- ЗУ – **2 791** руб./кв.м.

Динамика изменения цены объектов





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1.7 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

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 Новобураский	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.

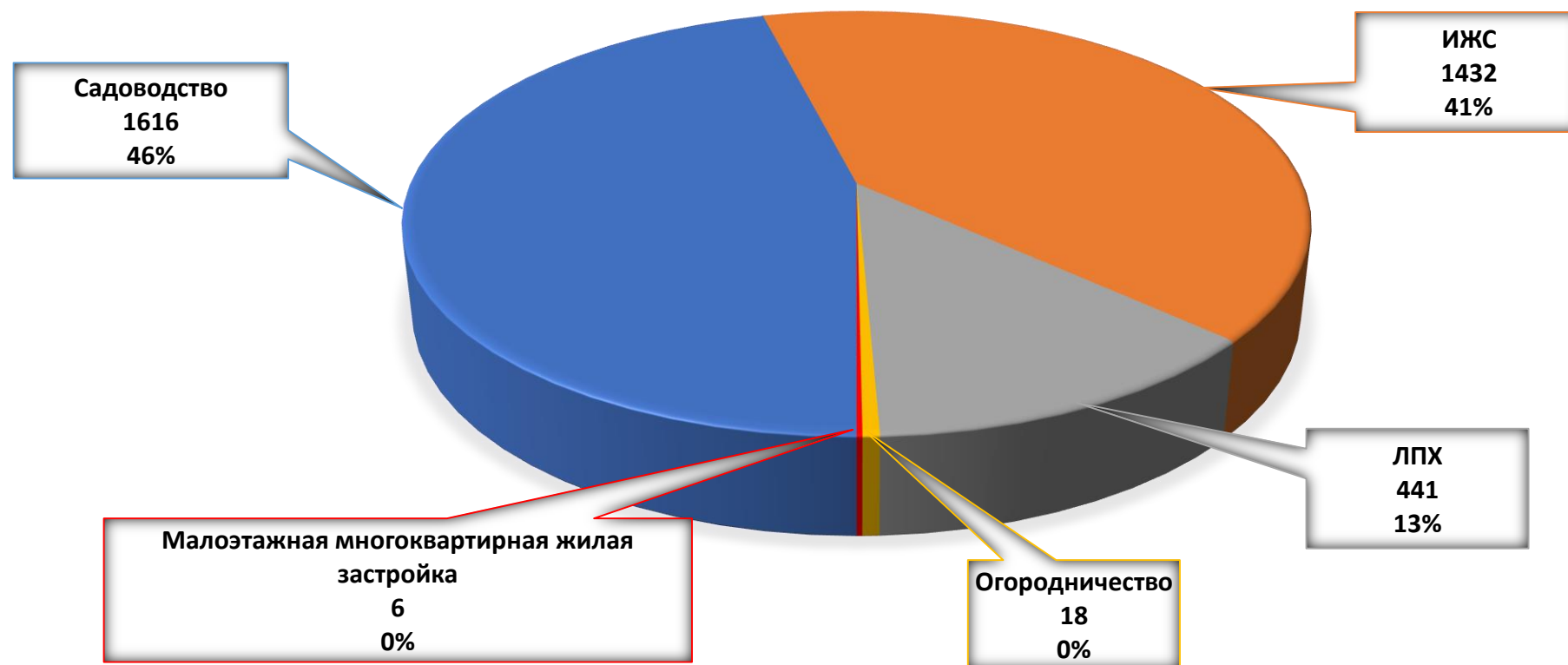


Основное количество предложений продажи земельных участков и сделок с ними сосредоточено в областном центре региона - г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра: Гагаринском административном районе, Энгельсском районе, Балаковском районе и в г. Энгельс. В других районах области предложения 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 многокв. 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 Энгельсский	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 Лысые 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

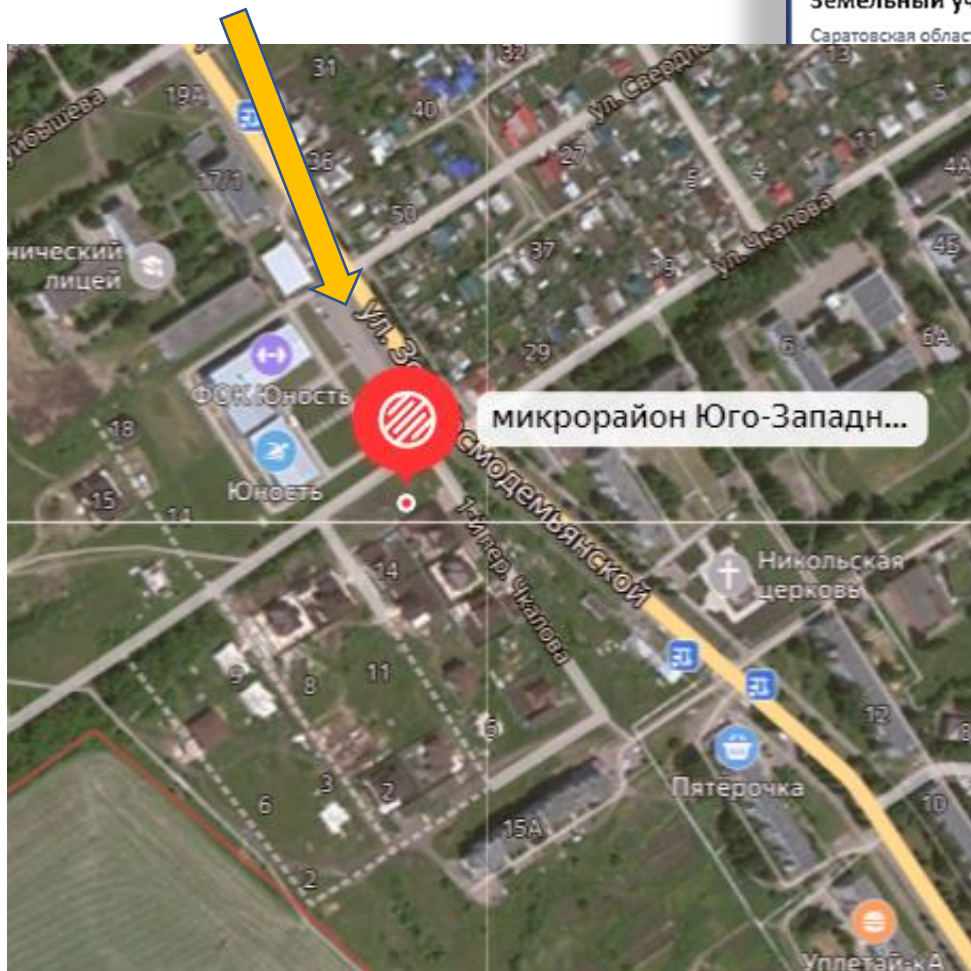
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

https://www.avito.ru/rtshevo/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

64:47:050915:740

64:47:050915

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

613 кв. м

Учтенный

Земли населённых пунктов

Ведение огородничества

-

187 467,66 руб.

14.06.2023, 15:33

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Ртищево | Продажа земельных участков в Ртищево

Сергей

Написать

Участок 6,1 сот. (ИЖС) 2 000 000 Р

Сергей

Написать

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

13:21

Поиск

64:47:050915:740

Земельный участок

Отчет

План

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.

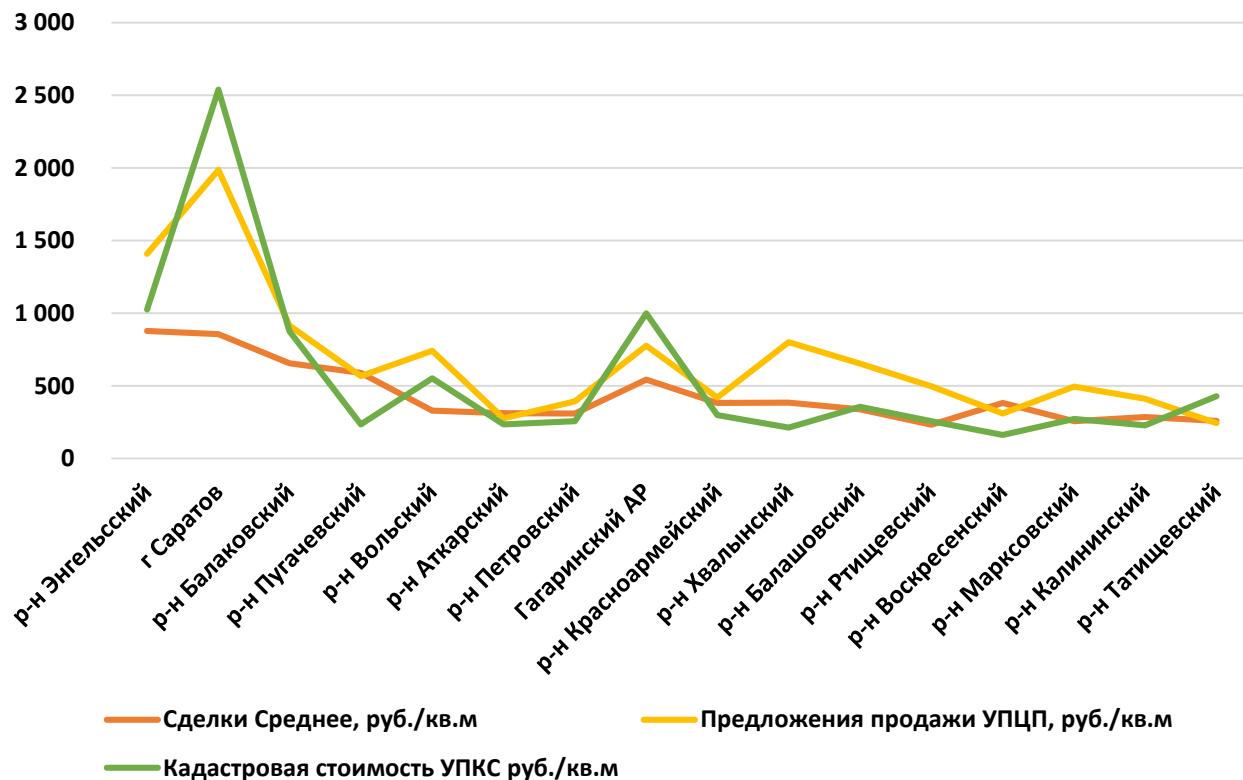


Центр государственной кадастровой оценки

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 Энгельсский	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 Новобурасский	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 Ивантеевский	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.

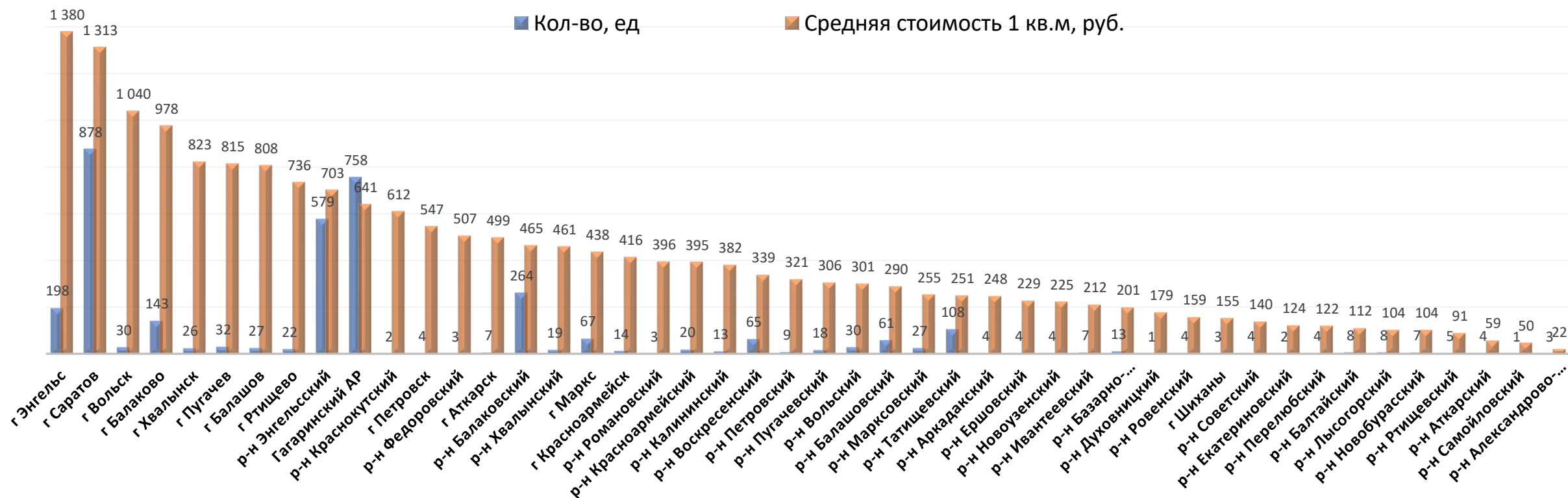
Местоположение земельного участка	Кол-во ЗУ, ед.	Средний УПЦП, руб./кв.м	Максимальный УПЦП, руб./кв.м	Минимальный УПЦП, руб./кв.м
г. Энгельс	61	2 121	13 217	398
г. Саратов	356	1 986	21 235	90
г. Балаково	38	1 381	4 386	186
г. Вольск	21	1 218	6 522	100
г. Хвалынский	16	1 125	2 500	286
г. Балашов	18	1 011	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



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 УПП – 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 Новобурасском районе (6 руб./кв.м).



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

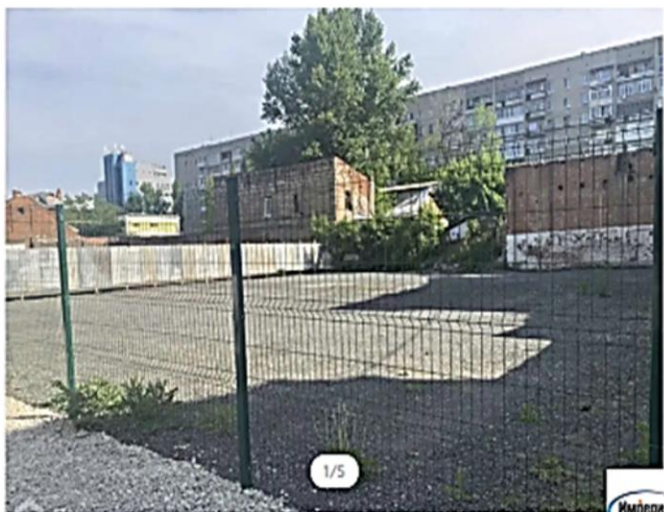
https://saratov.domclick.ru/card/sale_lot_1690386805

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 2 2 2 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

Продается 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: Учетный Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для индивидуальной жилой застройки * Для домовладения Межевание проведено. Собственность. Внимание риэлторам: 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 откладывая 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 Сар

Участок 16,5 га (СНТ, ДНП) 1 000 Р

Александр Показать телефон На



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сара

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

Участок 16,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



1 000 Р

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

Позвонить че
в XXX XXX

Написать со
Отвечает за неск

Спросите у пр

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 (С... · 1 000 Р

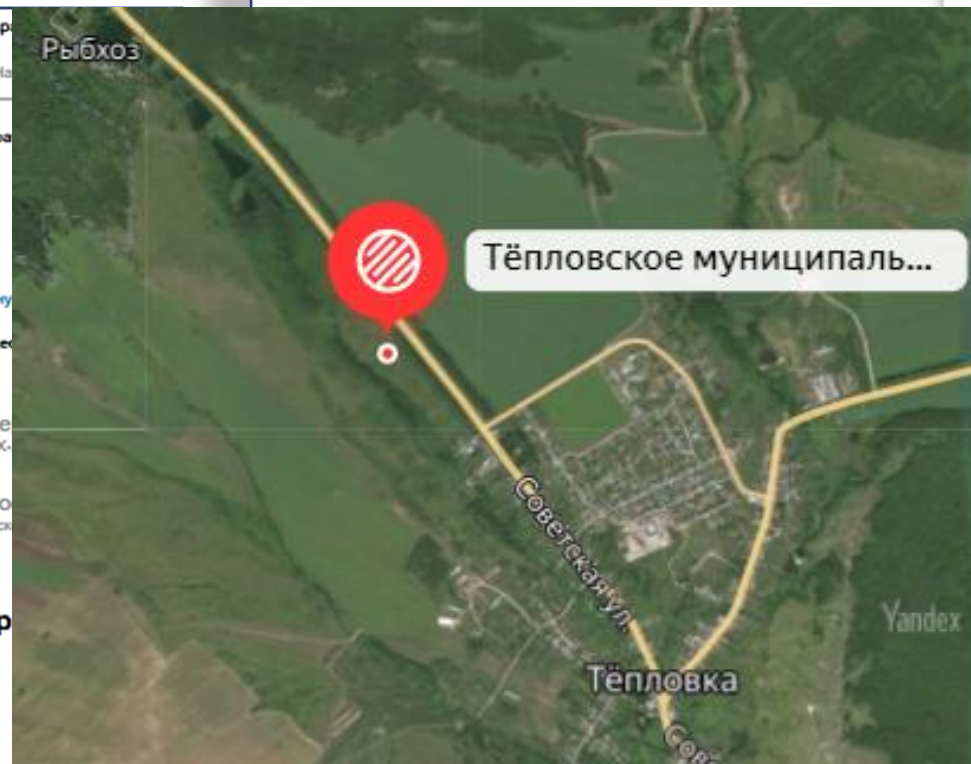


Об участке

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 (прям 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 рыболопитомник. Подходит под высадку плодовых деревьев, размещения пасеки. При достижении договоренности предусматривается хорошая скидка



Александр

Участок 16,5 га (С... · 1 000 Р



Сегодня

Здравствуйте, подскажите цену, не понятно. 1 000 000 за два участка?



✓ 9:34 указано 1000 р

Здравствуйте! 9:36

Да. Продаем два участка 9:37

Торг уместен 9:37

✓ 9:44 Хорошо, спасибо, подумаем



1/3

Продажа земельных участков в Саратове | Авито

Александр

sovcbank.ru

Реклама 15+





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 %.

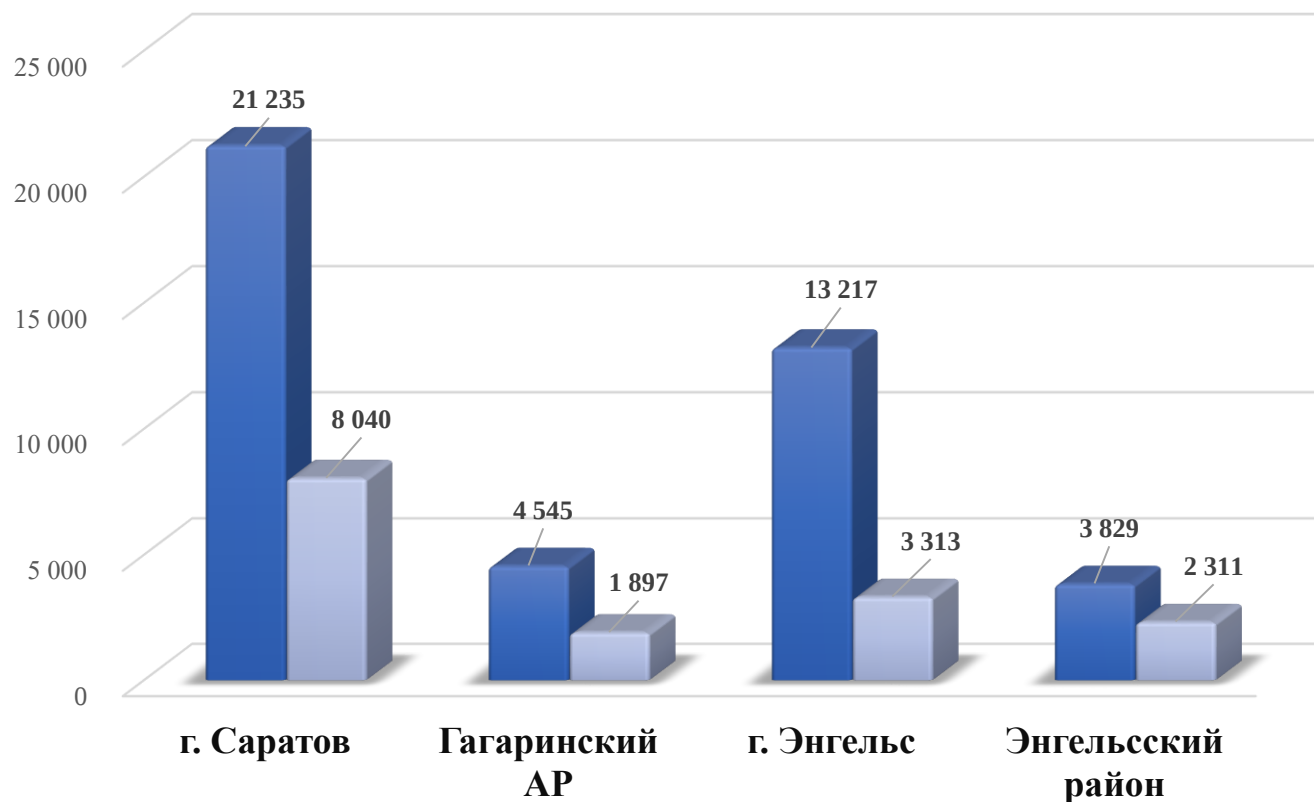
Рассмотрим влияние данного фактора на примере предложений о продаже земельных участков, расположенных в г. Саратов, Гагаринском АР, г. Энгельс, Энгельсском районе.

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
Энгельсский 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

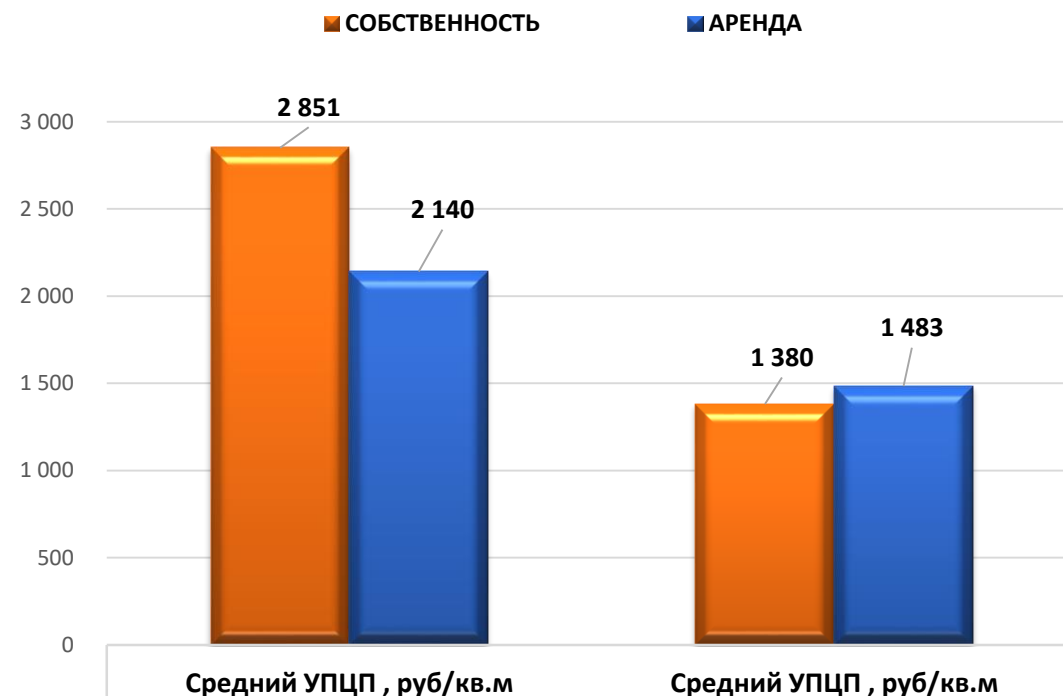
Рассмотрим зависимость влияния данного ценообразующего фактора на величину среднего УПЦП на примере земельных участков для индивидуального жилищного строительства в целом по Саратовской области и в отдельности по г. Саратов, представленных на рынке недвижимости.

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 %**.

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





Центр государственной кадастровой оценки

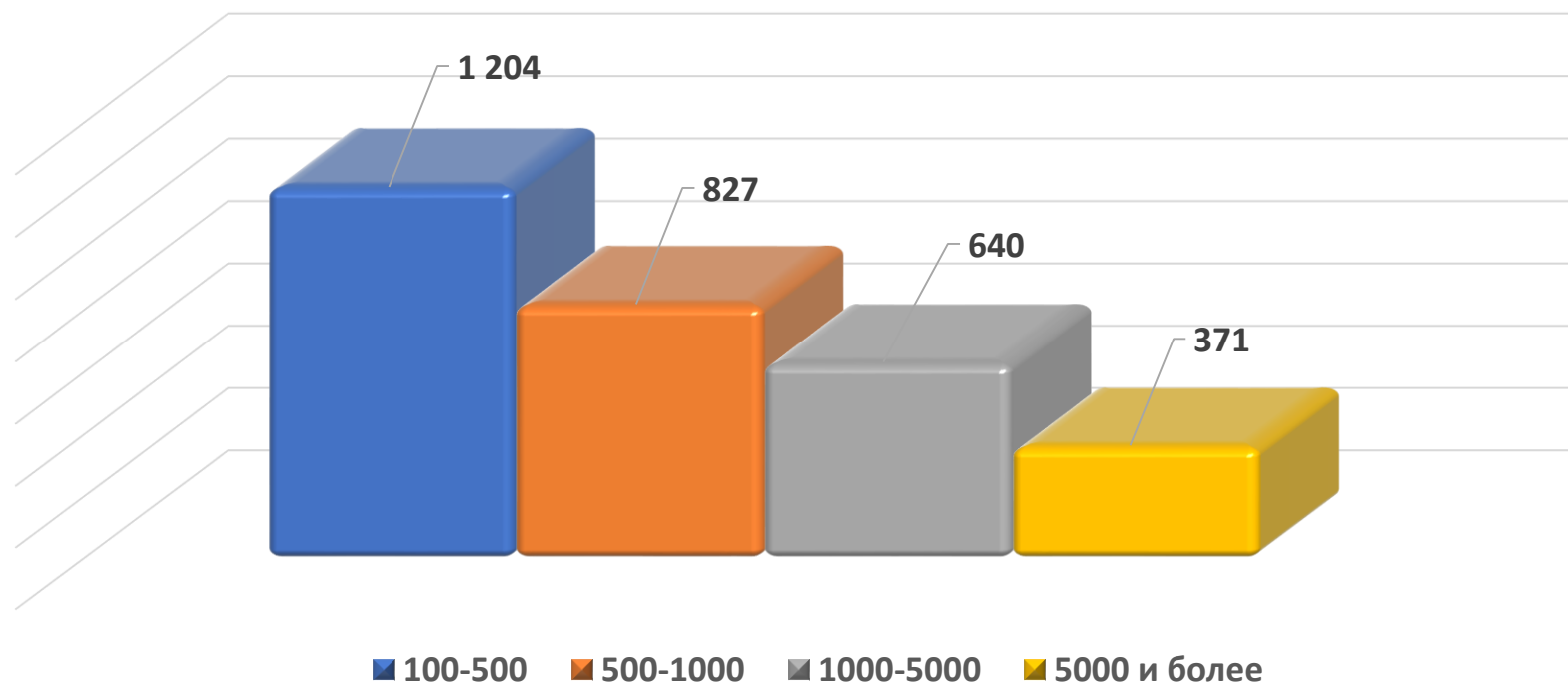
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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

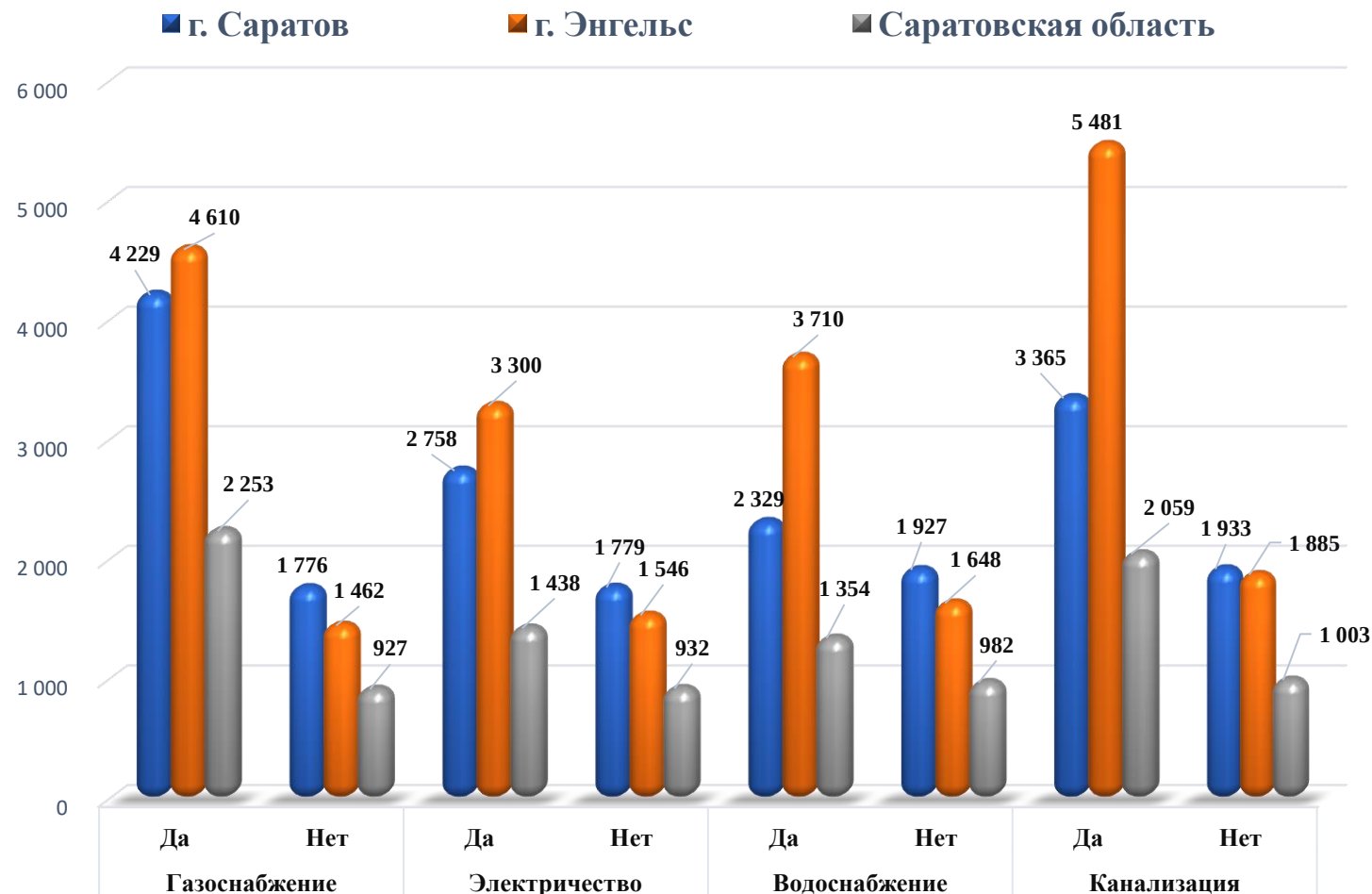
Зависимость средних УПЦП земельных участков для ИЖС от наличия подключенных инженерных коммуникаций (руб./кв.м).

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.

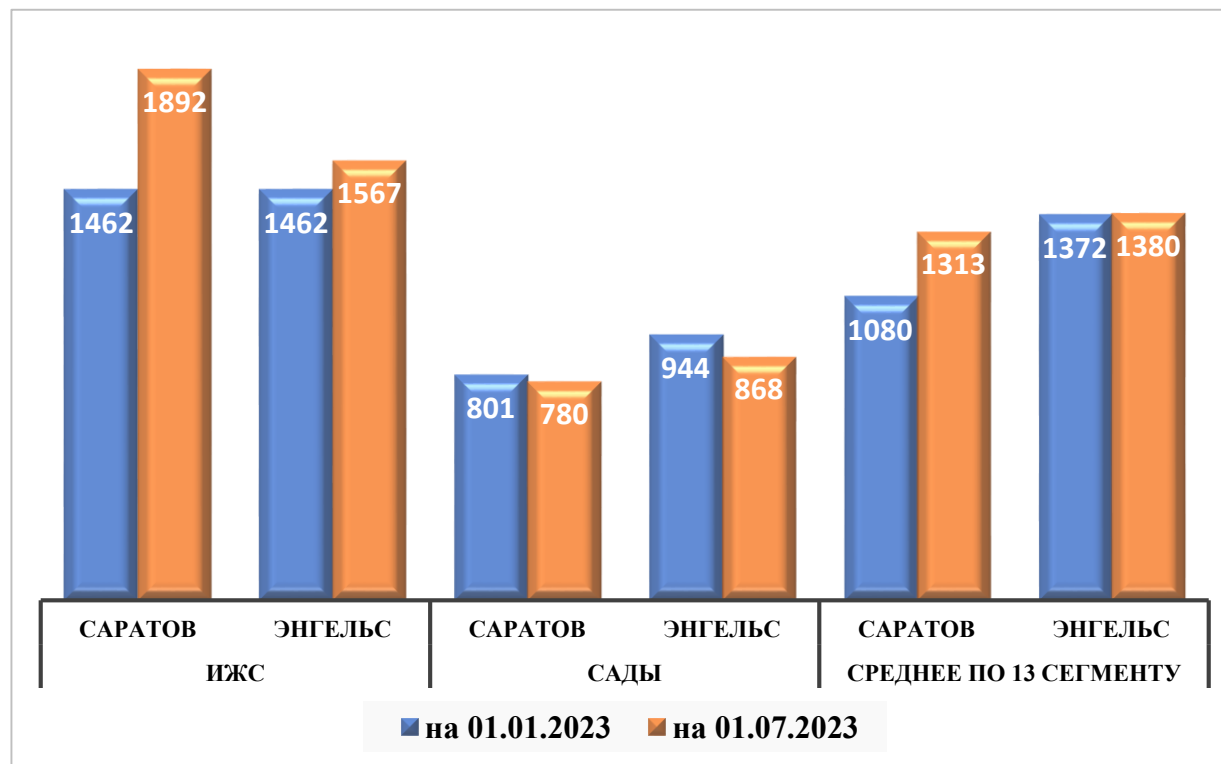
В структуре предложений о продаже земельных участков лидируют садовые земельные участки (46%) и участки предоставленные для индивидуальной жилой застройки (41%).

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.

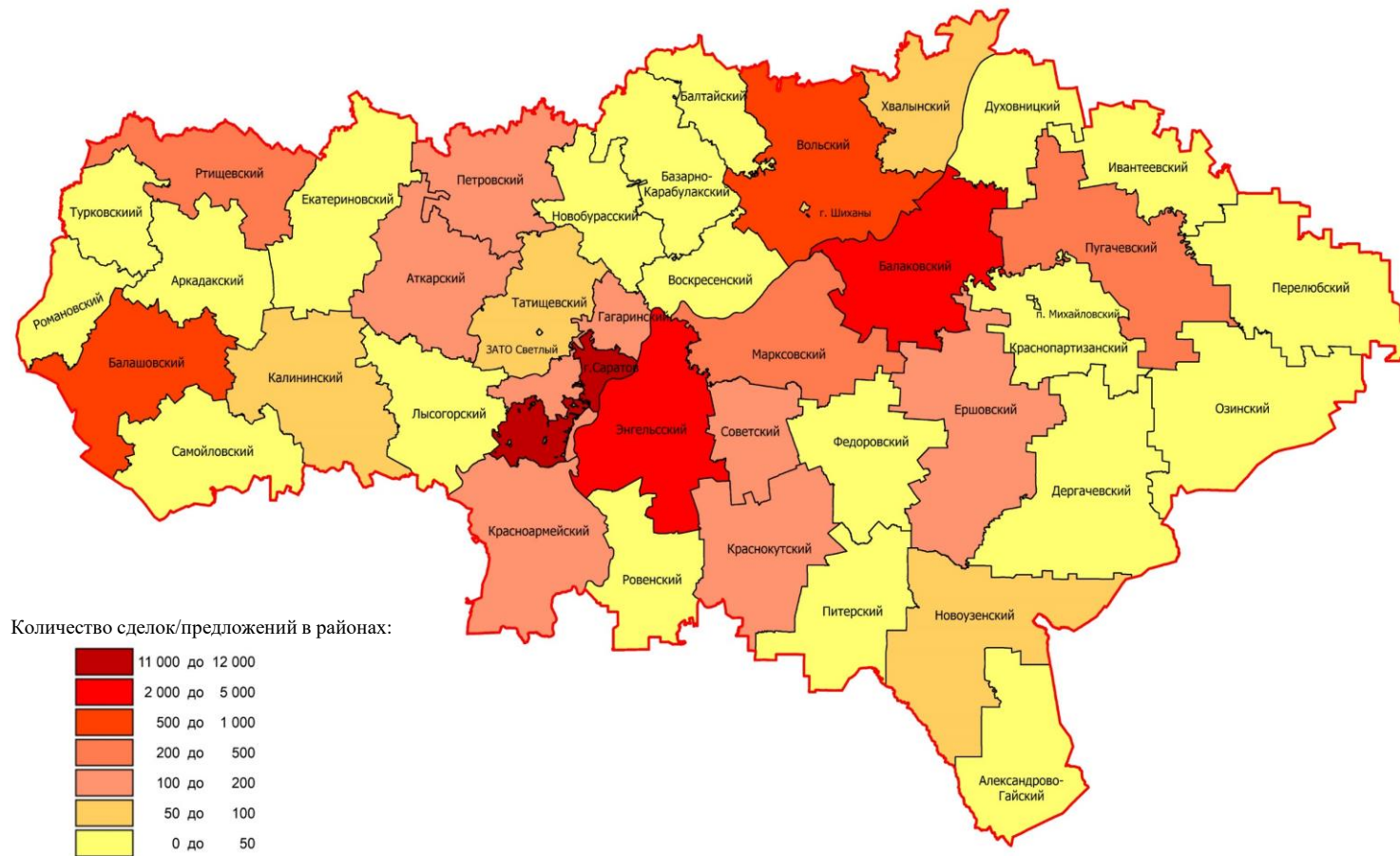
В областном центре г. Саратов стоимость квадратного метра земельных участков 13 сегмента в среднем выросла на 22 %, в г. Энгельс на 1 %. Значительно выросла стоимость земельных участков, предоставленных для ИЖС, в г. Саратов их стоимость увеличилась на 29 %, в г. Энгельс на 7 %. Стоимость земельных участков, 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.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка квартир в Саратовской области:



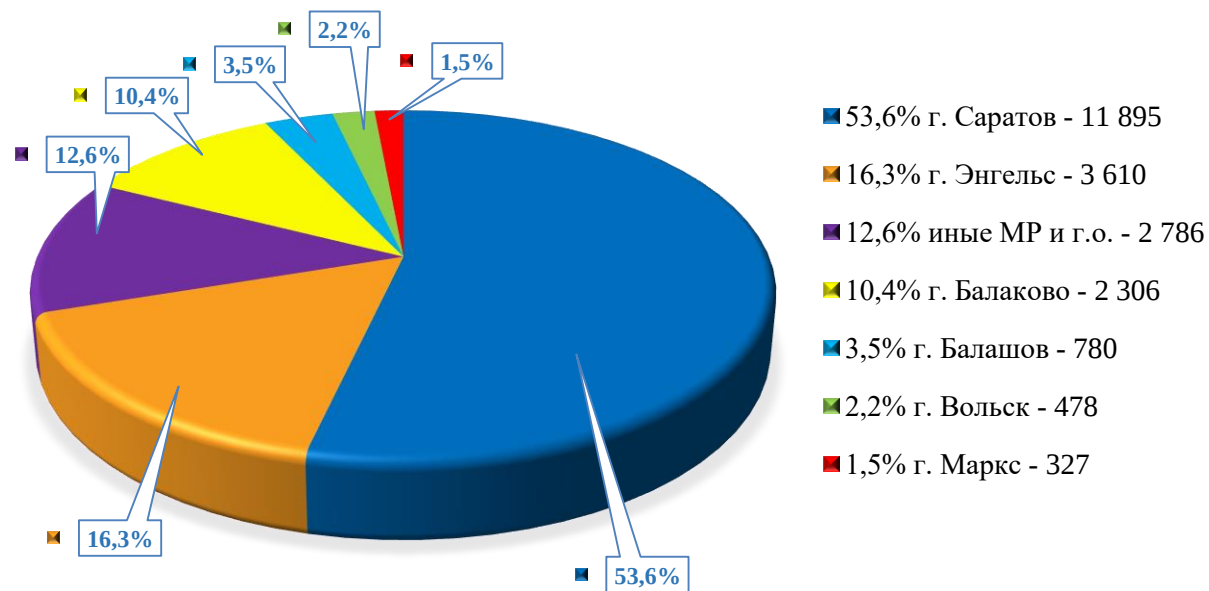


Основная масса представленных на продажу квартир расположена в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково, г. Балашов, г. Вольск, г. Маркс. В остальных муниципальных и административных районах рынок слабо развит. Возможно предположить, что собственники имущества заключают сделки по мере необходимости с жителями тех же населенных пунктов, не используя возможности глобальных сетей, также объявления о продаже даются в местных газетах.

Разброс цен в населенных пунктах обусловлен в первую очередь характеристиками объекта, в котором расположен объект: материал стен, территориальная близость к историко-культурному либо административному центру, транспортная доступность, а также непосредственно характеристиками самого объекта: вид внутренней отделки, этаж расположения, площадь.

На диаграмме представлено распределение предложений квартир за 1 полугодие 2023 г по Саратовской области в процентном соотношении наиболее значимых округов. 53,6% предложений выявлено в г. Саратове, 16,3% в г. Энгельсе и 10,4% в г. Балаково.

Структура предложений/сделок объектов многоэтажной жилой недвижимости по местоположению
(доля объектов от общего количества)





Основная масса предложений представлена в административном центре региона городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Вольске и Марксе. В остальных населенных пунктах предложения представлены в малых количествах.

Диапазон цен предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)

Городской округ	Количество	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	УПЦП, руб./кв.м 1 полугодие 2023г	УПЦП, руб./кв.м 2022	УПКС, руб./кв.м 2023г
г. Саратов	6 045	18 171	330 000	75 463	69 204	66 997
г. Энгельс	2 172	22 857	159 091	70 846	63 351	54 965
г. Балаково	1 147	15 000	142 180	55 996	44 827	45 840
г. Балашов	384	11 390	118 012	46 623	39 946	42 919
г. Вольск	226	5 818	81 633	38 762	31 414	32 464
г. Маркс	154	10 000	88 608	36 879	30 576	24 851

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) варьируется от 36 879 руб./кв.м (г. Маркс) до 75 463 руб./кв.м (г. Саратов). Необходимо отметить, что по сравнению с 2022 г. значительный рост УПЦП наблюдается у г. Балаково. Кроме того, наблюдается большая разница между УПЦП за 1 полугодие 2023г и УПКС 2023г. в: г. Энгельсе на 15 881 руб./кв.м и в г. Марксе на руб./кв.м, а так же г. Балаково на 10 156 руб./кв.м.

Отдельно рассмотрим анализ зарегистрированных сделок с объектами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки наиболее значимых округов:

Диапазон цен сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)

Городской округ	Количество	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м 1 полугодие 2023	Среднее, руб./кв.м 2022	УПКС, руб./кв.м 2023г
г. Саратов	5 850	18 051	152 610	62 392	46 090	66 997
г. Энгельс	1 438	16 695	123 836	56 195	50 889	54 965
г. Балаково	1 159	8 421	121 182	44 623	38 987	45 840
г. Балашов	396	5 198	88 773	36 755	34 592	42 919
г. Вольск	252	7 904	60 318	33 328	30 687	32 464
г. Маркс	173	6 711	54 359	31 992	30 745	24 851

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен предложений на среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки варьируется от 36 755 руб./кв.м до 62 392 руб./кв.м.

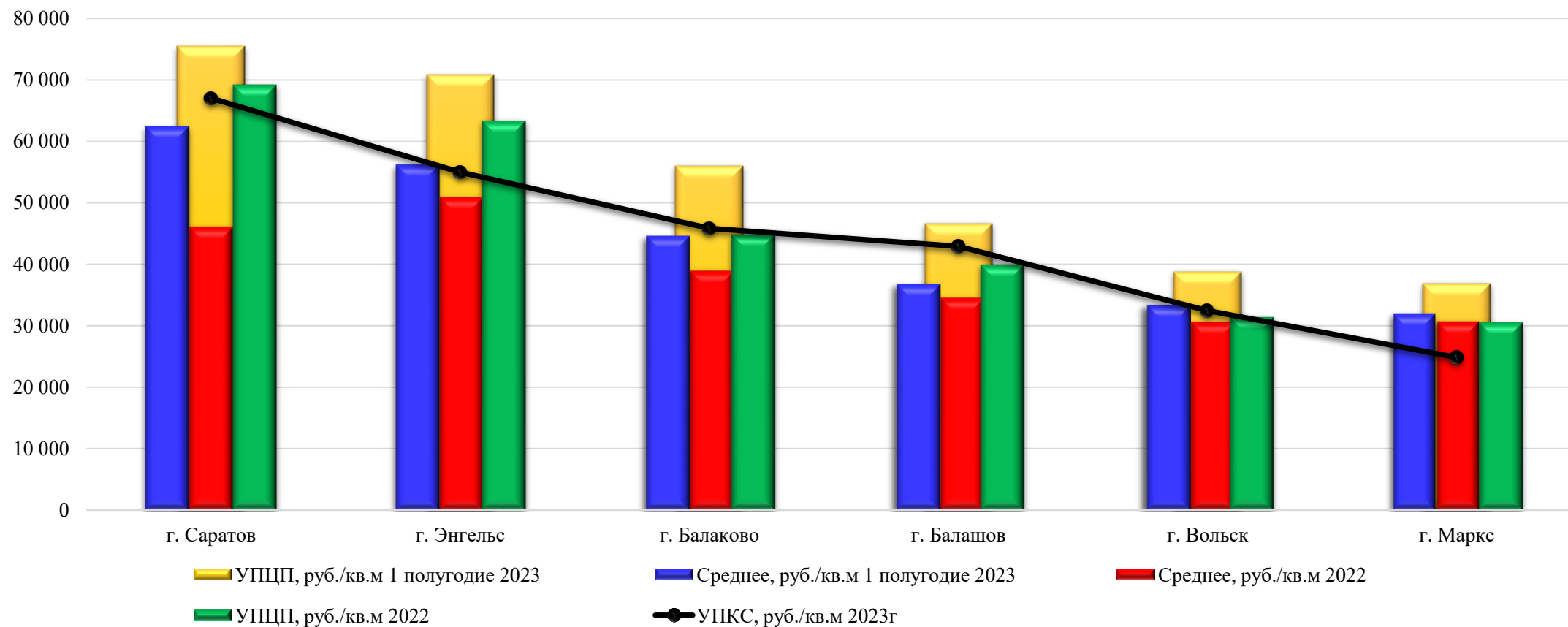


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

График диапазонов цен предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)



Как видно из представленной диаграммы, средняя цена по рынку дороже средней цены по сделкам, а так же дороже удельному показателю кадастровой стоимости.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Местоположение объекта недвижимости

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

Собранная ценовая информация объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) на рынке недвижимости в разрезе городских населенных пунктов Саратовской области выглядит следующим образом:

Удельные показатели цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) в разрезе районных центров Саратовской области (руб./кв. м)

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Саратов	11 625	18 051	69 635	330 000
2	г. Энгельс	3 578	16 695	65 193	159 091
3	г. Балаково	2 286	8 421	50 573	142 180
4	п. Светлый	39	6 787	46 094	72 727
5	г. Балашов	763	5 198	42 108	118 012
6	рп Татищево	17	14 706	41 952	56 667
7	г. Вольск	472	5 818	36 019	81 633
8	г. Маркс	322	6 711	34 483	88 608
9	г. Пугачев	181	7 317	31 610	71 429
10	г. Хвалынский	46	8 170	30 986	60 465
11	г. Калининск	88	4 090	30 927	54 545
12	г. Красный Кут	110	6 260	28 931	57 143
13	г. Ершов	134	6 881	28 027	61 111
14	рп Ровное	7	16 304	27 420	41 420
15	с. Ивантеевка	7	19 194	27 363	38 065
16	рп Новые Бурасы	8	20 833	26 868	35 714
17	г. Ртищево	226	4 340	26 751	51 471
18	г. Аткарск	99	6 270	25 633	60 403
19	г. Петровск	161	4 008	25 605	62 500
20	рп Базарный Карабулак	27	7 042	25 517	48 343
21	рп Озинки	25	14 523	23 941	36 550

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
22	г. Красноармейск	157	8 174	22 958	43 736
23	рп Степное	105	6 667	20 939	43 103
24	с. Александров Гай	26	6 316	19 962	35 000
25	г. Новоузенск	53	7 973	19 574	37 176
26	рп Романовка	15	6 085	18 883	31 315
27	г. Аркадак	40	10 029	18 705	38 947
28	рп Екатериновка	16	9 412	18 512	28 428
29	с. Перелюб	7	9 302	18 297	27 586
30	рп Мокроус	22	6 110	18 120	36 474
31	с. Балтай	6	14 286	18 076	22 959
32	г. Шиханы	55	5 674	18 065	43 352
33	рп Дергачи	26	4 016	16 840	41 250
34	рп Турки	5	10 196	15 945	21 930
35	рп Духовницкое	9	4 396	15 102	25 476
36	рп Лысые Горы	16	6 218	14 744	33 333
37	рп Самойловка	5	11 719	14 272	17 910
38	с. Питерка	2	11 693	14 180	16 667
39	п. Михайловский	12	6 119	11 952	14 583
40	рп Горный	18	3 239	9 906	17 483
41	с. Воскресенское	1	9 535	9 535	9 535
Итого:		20 817	3 239	60 727	330 000

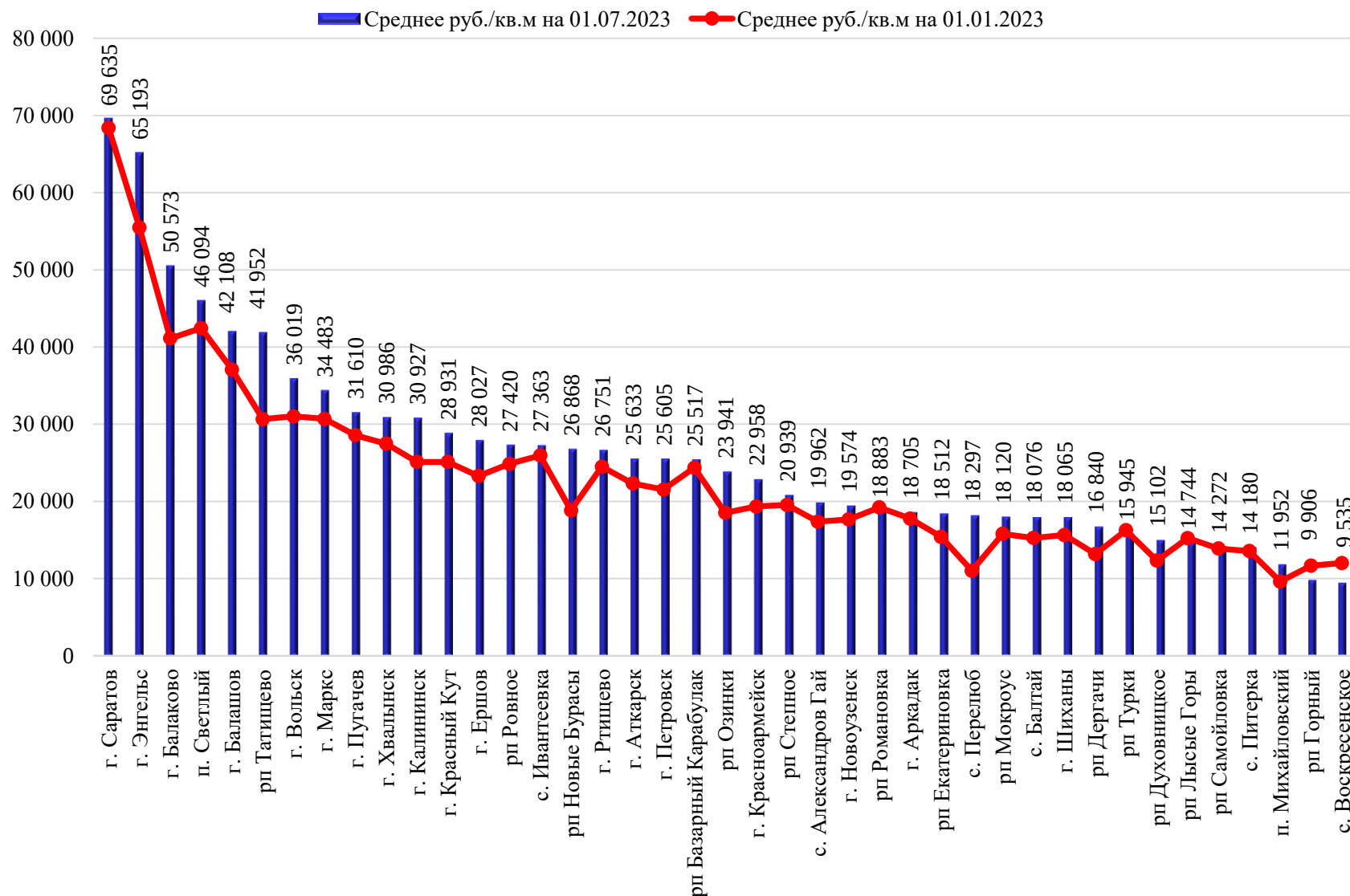


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

График средней цены объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки (квартир) в разрезе районных центров Саратовской области (руб./кв. м)



Согласно собранной информации о предложениях квартир в многоквартирных домах Саратовской области, средняя цена квадратного метра квартир г. Саратова выше остальных и превышает ближайший показатель - среднюю цену квадратного метра квартир г. Энгельса - на 6,81%. Причем максимальная цена квадратного метра квартир в г. Саратове составляет 330 000 руб./кв.м, а в г. Энгельсе - 159 091 руб./кв.м. Средняя стоимость квадратного метра в квартирах г. Балаково ниже аналогичного показателя для г. Саратова на 39,69%, диапазон цен на квадратный метр жилой недвижимости в многоквартирных домах г. Балаково составляет от 8 421 руб./кв.м до 142 180 руб./кв.м. Для городов - Балашова, Вольска и Маркса средние удельные показатели цены равны соответственно 42 108 руб./кв.м, 36 019 руб./кв.м и 34 483 руб./кв.м.

Собственники, как правило, устанавливают цену самостоятельно, ориентируясь на аналогичные предложения по региону. Многие факторы, способные повлиять на рыночную цену, при такой самостоятельной оценке не учитываются, поэтому цена получается иногда неадекватно высокой либо наоборот немного заниженной.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Представлены объявления максимальной цены за квадратный метр:

г. Саратов – 330 000руб./кв.м(УПКС-127 910 руб./кв.м):

Преимущества данной квартиры заключается в местоположении, т.к. данная квартира находится напротив моста Саратов-Энгельс, престижного комплекса "Volga Sky", во всех комнатах панорамное остекление в пол. Качественный ремонт из дорогих отделочных материалов. Премиальная техника, дорогая сантехника. Дом бизнес-класса предлагает своим жильцам высокий уровень комфорта. Удобный трёх-уровневый подземный паркинг на 160 машино-мест с отдельным лифтом. Охраняемая территория, видеонаблюдение. Срок экспозиции более 1 года.

1-к. квартира, 50 м², 25/37 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

16 500 000 Р

330 000 Р за м²
или предложите свою цену

В ипотеку от 129 577 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 987 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Региональное Жилищное
Агентство
Агентство
На Авито с октября 2014
Реквизиты проверены

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Контактное лицо
Светлана

г. Энгельс – 159 091руб./кв.м(УПКС-94 780 руб./кв.м):

Преимущества данной квартиры заключается в местоположении, т.к. данная квартира находится в ЖК на «Лесозаводской» (ул. Шурова гора). Внутреннее пространство оформлено по авторскому дизайн проекту. Увеличенные оконные проемы с боковым видом на р. Волгу. Отделка выполнена с применением натуральных и экологически чистых материалов класса Люкс. Закрытая территория, автоматические ворота, умный домофон. Дата объявления 01.03.2023г.

1-к. квартира, 44 м², 24/26 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

6 999 999 Р

159 091 Р за м²
или предложите свою цену

В ипотеку от 56 286 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 917 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Центр государственной кадастровой оценки

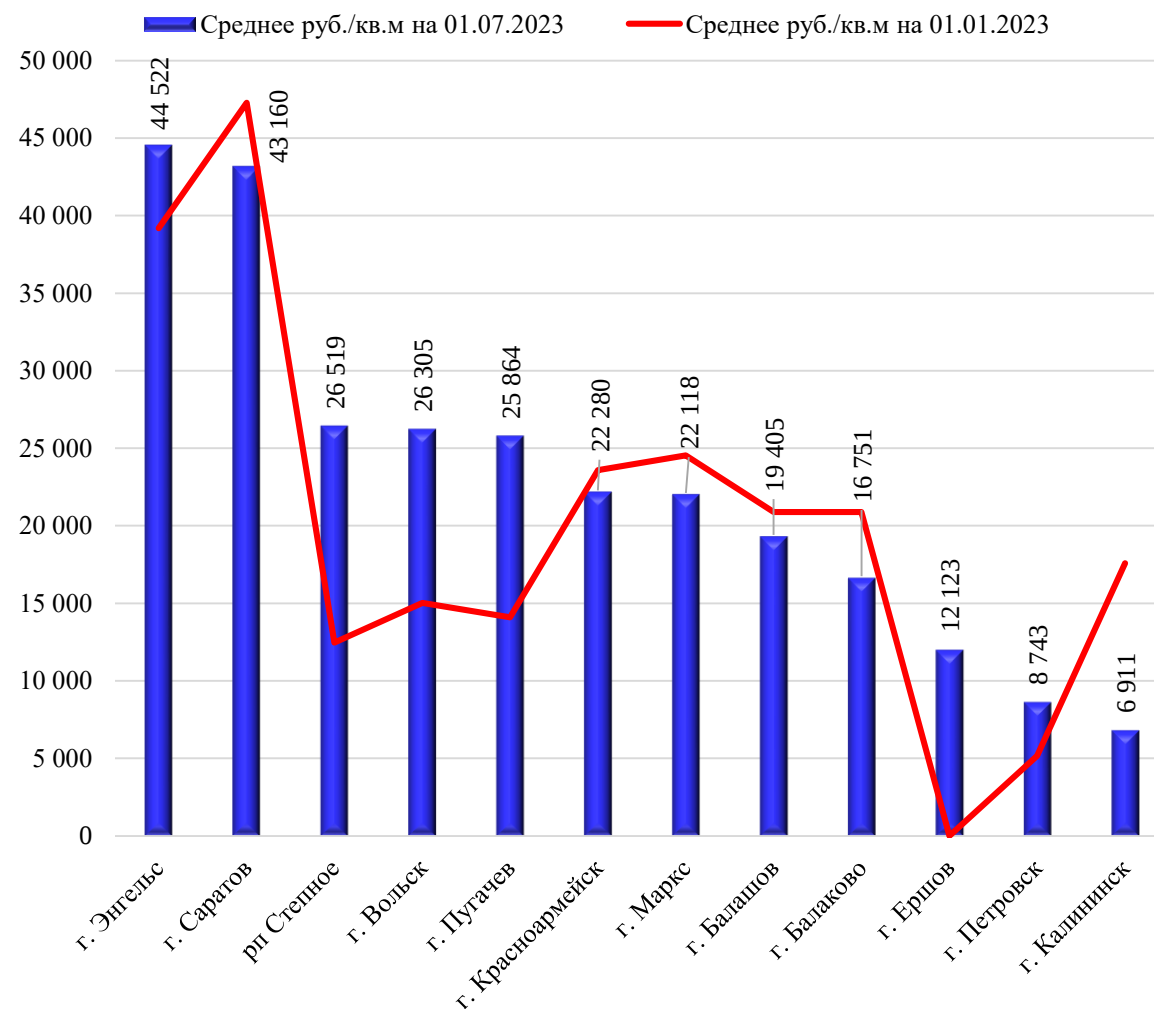
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Собранная ценовая информация о предложениях к продаже комнат в разрезе городских населенных пунктов Саратовской области выглядит следующим образом:

Удельные показатели цены сделок/предложений объектов многоэтажной жилой застройки (комнат) в разрезе городских населенных пунктов (руб./кв. м)

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Среднее руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Энгельс	32	23 622	44 522	88 312
2	г. Саратов	270	20 570	43 160	115 165
3	рп Степное	5	26 055	26 519	26 813
4	г. Вольск	6	10 174	26 305	54 636
5	г. Пугачев	3	8 278	25 864	34 672
6	г. Красноармейск	6	11 650	22 280	34 036
7	г. Маркс	5	12 366	22 118	34 463
8	г. Балашов	17	10 762	19 405	45 151
9	г. Балаково	20	8 475	16 751	33 333
10	г. Ершов	3	8 511	12 123	16 337
11	г. Петровск	1	8 743	8 743	8 743
12	г. Калининск	1	6 911	6 911	6 911
Итого:		369	6 911	39 044	115 165



Согласно собранной информации о предложениях комнат в многоквартирных домах Саратовской области, средняя цена квадратного метра в комнате г. Энгельсе выше остальных и превышает ближайший показатель - среднюю цену квадратного метра в комнате г. Саратове – на 3,2%. Причем максимальная цена квадратного метра в комнате г. Энгельсе составляет 88 312 руб./кв.м., а в г. Саратове – 115 165 руб./кв.м.

Так как рынок комнат в сегменте «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» слабо развит, анализ по комнатам не проводился.



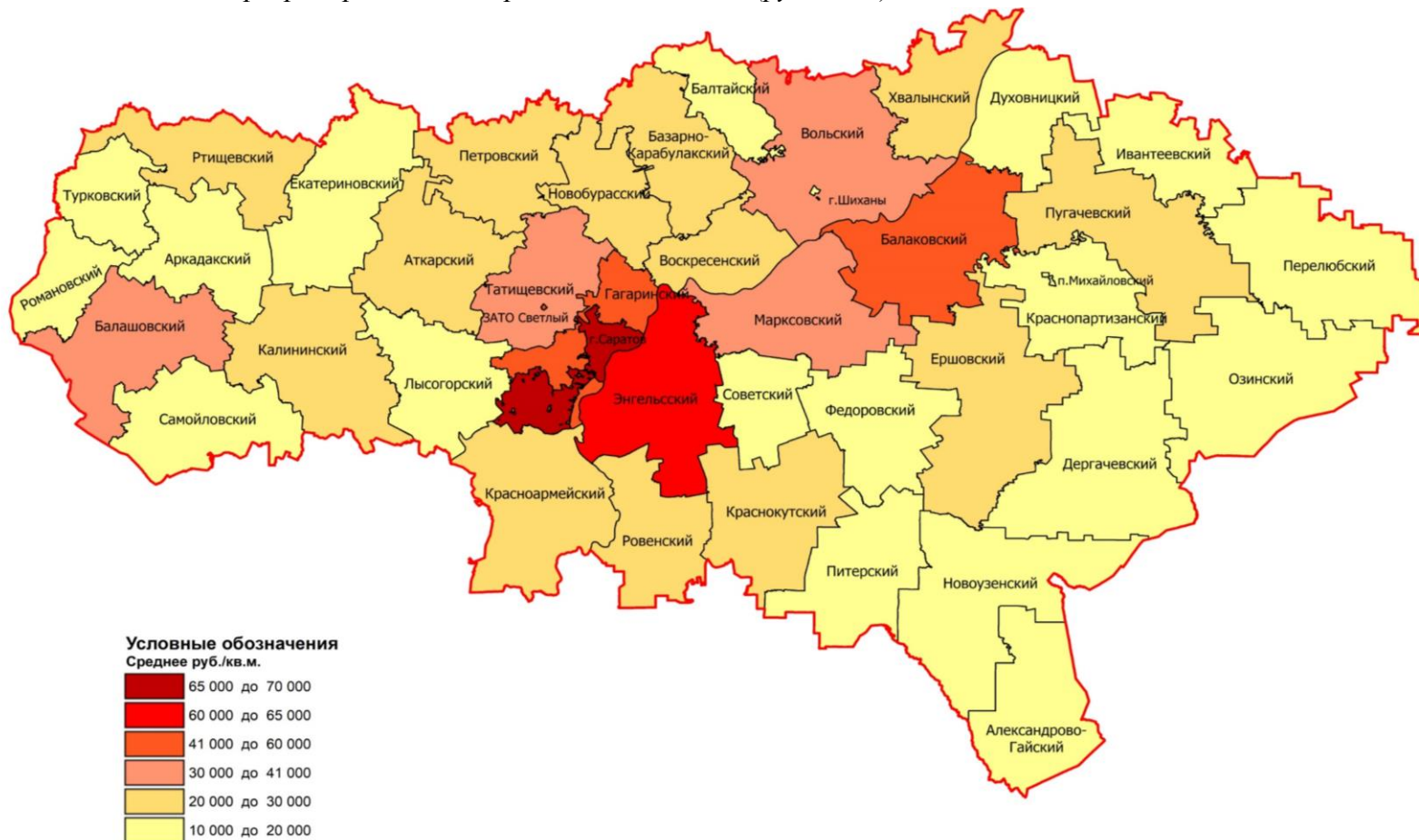
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Рыночная цена объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки предложений/сделок в разрезе районов в Саратовской области (руб./кв. м)

Карта ценовых диапазонов объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе районов в Саратовской области (руб./кв. м)

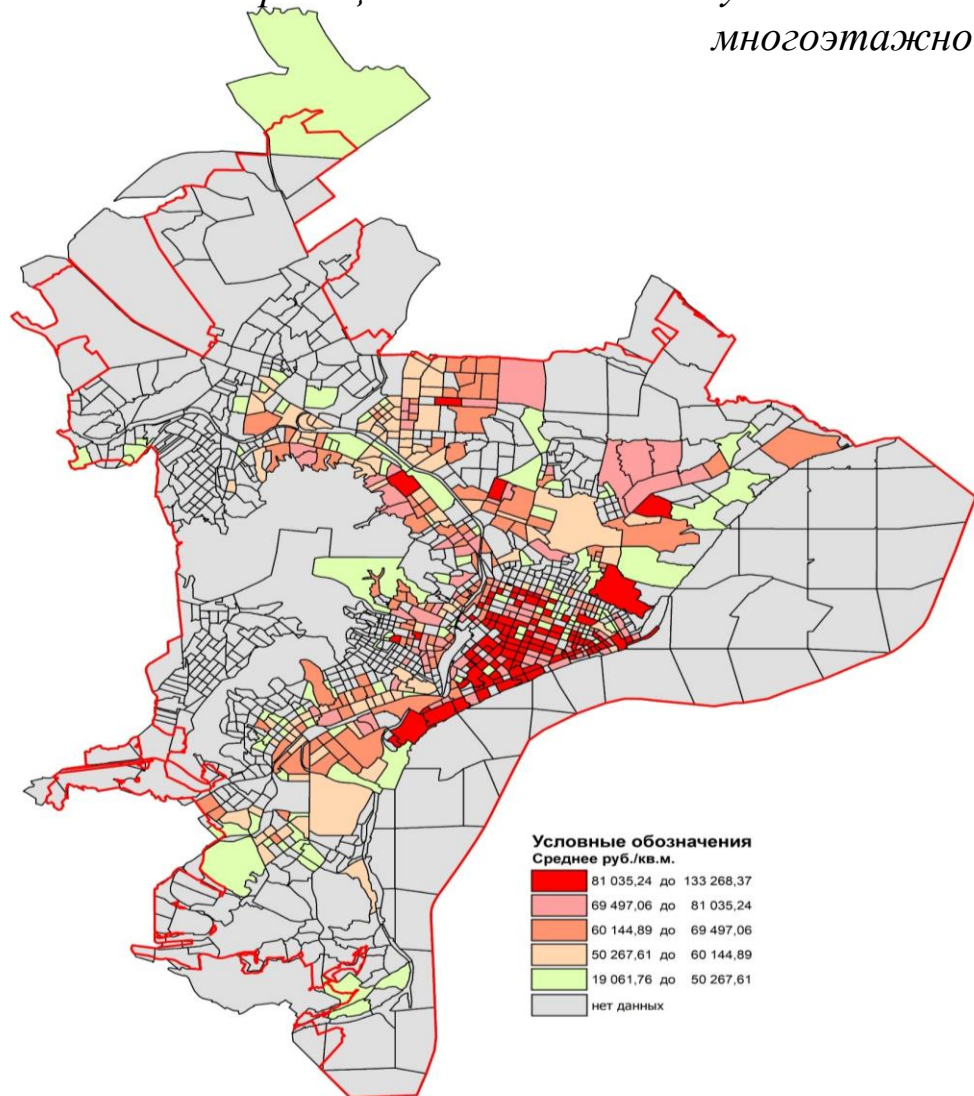


Согласно собранной информации о предложениях квартир в многоквартирных домах Саратовской области, наиболее дорогие аналоги расположены в административном центре (65 000 – 70 000 руб./кв.м) и в районах наиболее близких к нему : г. Энгельсе (60 000 – 65 000 руб./кв.м), Гагаринской районе (41 000 – 60 000 руб./кв.м). Так же выделяется Балаковский район (41 000 – 60 000 руб./кв.м).

Самые дешевые аналоги (10 000 – 20 000 руб. кв.м) расположены в Романовском, Турковском, Аркадакском, Екатериновском, Самойловском, Лысогорском, Балтайском, Духовницком, Советском, Федоровском, Питерском, Ивanteevском, Краснопартизанском, Новоузенском, Озинском, Дергачевском, Александрово-Гайском и Перелюбском районах.



Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по объектам среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Саратове:

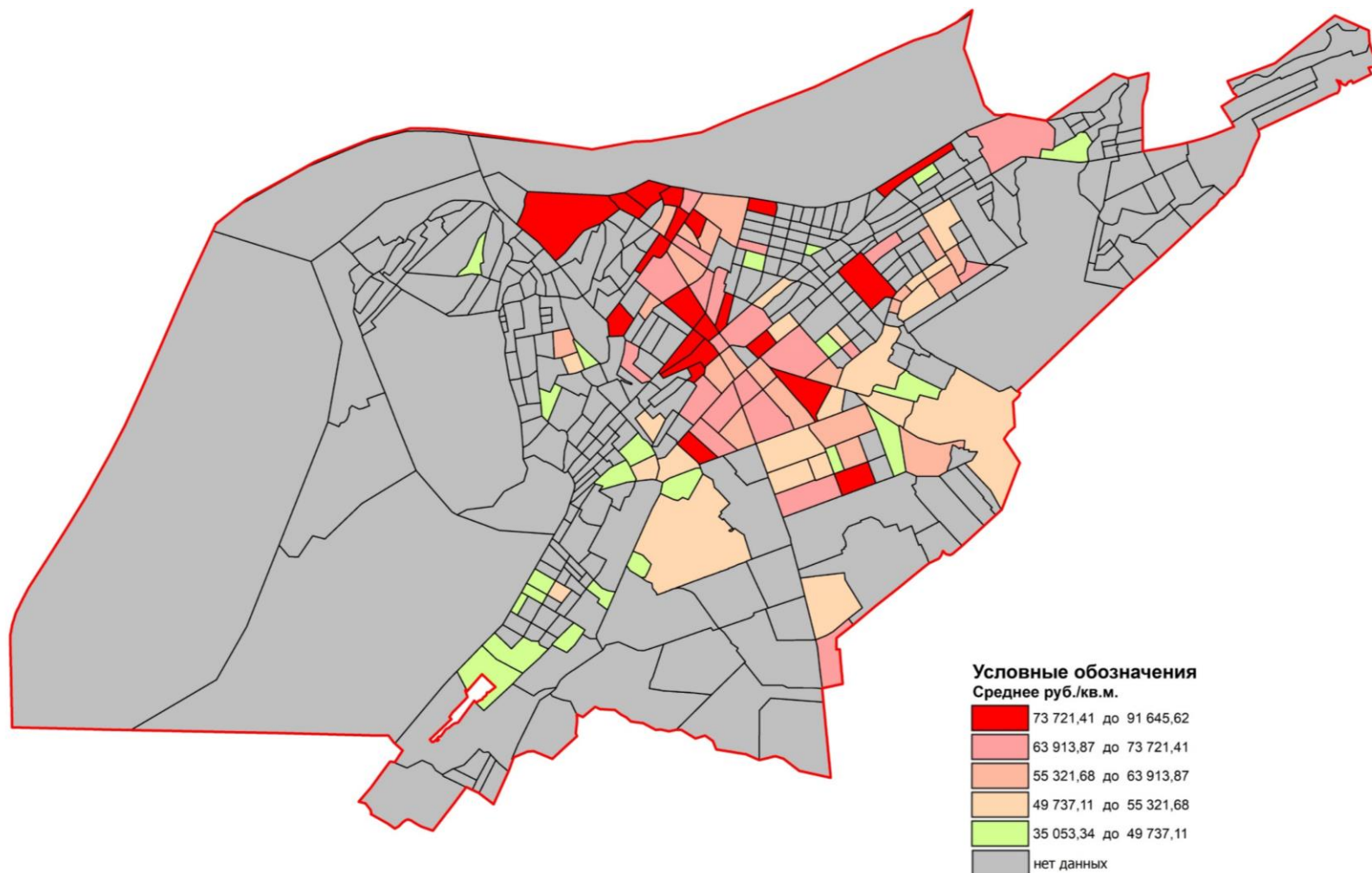


Исходя из полученных данных можно сделать вывод, что самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в культурно-историческом центре города, в районе набережной – это объясняется новостройками повышенной комфортности, так же можно выделить такой район г Саратова как «Юбилейный».

Что касается дорогостоящих объектов в Кировском районе г. Саратова, а именно район «Солнечный-2», то это объясняется новым современным жильем с развитой инфраструктурой.



Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по объектам среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Энгельсе:



Исходя из полученных данных можно сделать вывод, что самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в районе набережной, Шуровой горы, центре города, так же можно выделить квартал, в котором расположен ЖК «Ладья», ЖК «Облака» - это объясняется новостройками повышенной комфортности, а так же расположением.



Еще одним фактором, влияющим на ценообразование, является местоположение в городе относительно типовых территориальных зон. Типовые территориальные зоны в пределах города представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения. Для проведения оценочного зонирования использовались нормативно-правовые документы регионального уровня (правила землепользования и застройки).

Анализ по данному ценообразующему фактору был проведен на примере выборки самых крупных городов Саратовской области: г. Саратов и г. Энгельс.

Структура предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от их местоположения относительно типовых территориальных зон (г. Саратов)

Наименование зоны	Среднее (руб./кв.м)	Количество
Культурный и исторический центр	85 235	960
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	71 803	7 607
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	69 063	174
Рекреационные зоны	67 564	11
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупный автомагистралей города	66 170	14
Районы крупных автомагистралей города	62 138	93
Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	58 729	2 683
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	54 559	59
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупных автомагистралей города	53 021	13
Окраина, промзона	48 913	1
Районы крупных автомагистралей города, зона транспортной инфраструктуры	48 737	10
Итого:	69 635	11 625

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир находятся в зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» составляют 65,44% от общего числа. Квартиры, попавшие в данную зону, ожидаемо дешевле квартир, попавших в зону «Культурный и исторический центр» на 15,76%. Это объясняется тем, что культурный и исторический центр характеризуется как наиболее привлекательный и престижный район.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость».

Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог					Типовые зоны в пределах города		код
объект оценки	I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
	II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31	Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
	III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24			
	IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16			
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00			
4. Жилье повышенной комфортности		аналог					Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразвитыми зданиями	III
объект оценки	I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
	II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
	III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18			
	IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11			
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00			



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Структура предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от их местоположения относительно типовых территориальных зон (г. Энгельс)

Наименование зоны	Среднее (руб./кв.м)	Количество
Культурный и исторический центр	75 949	256
Рекреационные зоны	71 187	3
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	64 490	3 298
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, Районы крупных автомагистралей города	55 310*	1
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	44 795	12
Районы крупных автомагистралей города	41 875	6
Центры административных районов города, зоны точечной застройки, районы крупных автомагистралей города	36 988	2
Итого:	65 193	3 578

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир располагаются в зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» - составляют 92,17% от общего числа. Квартиры, попавшие в данную зону ожидаемо дешевле квартир, попавших в зону «Культурный и исторический центр» на 15,09%. Это объясняется тем, что культурный и исторический центр характеризуется как наиболее привлекательный и престижный район.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42
	II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31
	III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24
	IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00
4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32
	II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23
	III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18
	IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Важным ценообразующим фактором служит **ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ** многоквартирного здания, в котором расположена квартира

Количество предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе года ввода в эксплуатацию многоквартирного здания

Городской округ	Количество			Всего
	Старый фонд (до 1930)	Массовое жилье советской постройки (1931-1990)	Массовое современное жилье (1991-2022)	
г. Саратов	167	4 452	6 581	11 200
г. Энгельс	5	1 357	2 116	3 478
г. Балаково	15	1 712	508	2 235
г. Балашов	24	626	111	761
г. Вольск	5	232	83	320
г. Маркс	52	309	104	465
иные МР и г.о.	28	2 257	416	2 701
Итого:	296	10 945	9 919	21 160

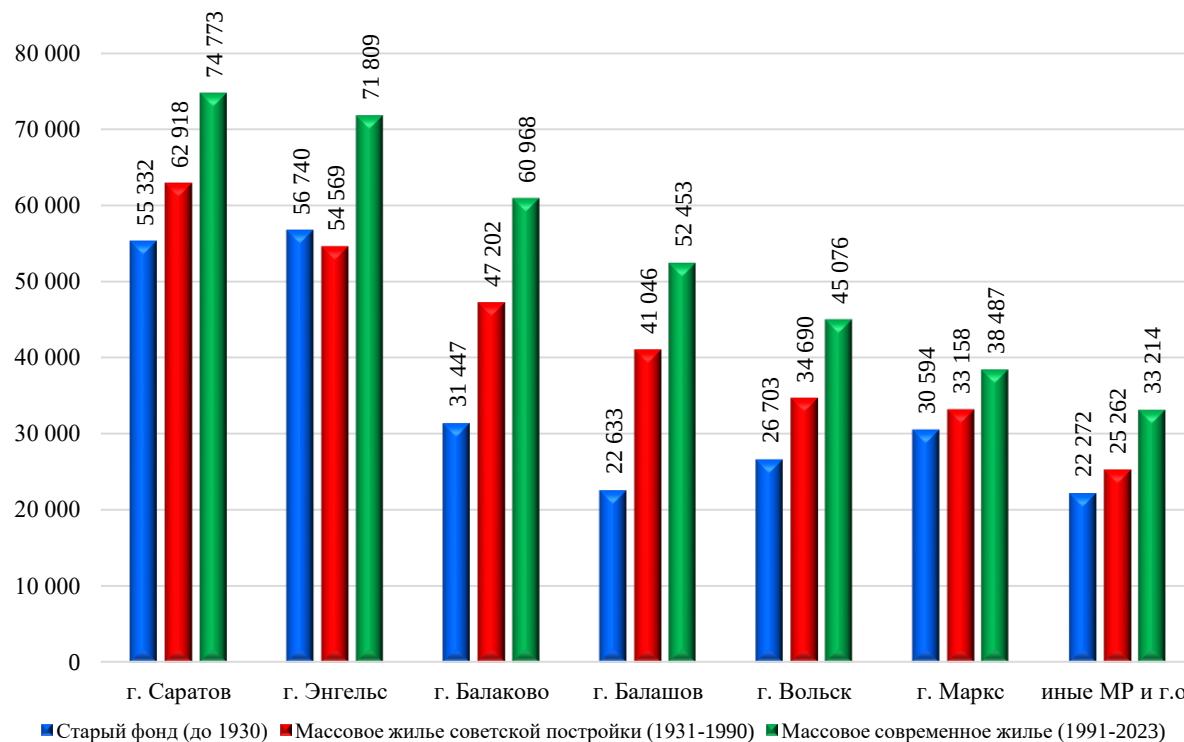
Необходимо отметить, что год ввода в эксплуатацию выявлен не у всех многоквартирных домов. Так, по данным сайтов Росреестра, ГИС ЖКХ, ЖКХ Реформа у 651 квартиры год ввода в эксплуатацию МКД отсутствует, такие объекты не попали в анализ данного ценообразующего фактора.

Согласно собранным данным на рынке недвижимости Саратовской области можно сделать вывод, что чем современнее постройка, тем дороже будет стоимость квартиры. Так средняя цена квадратного метра квартиры в старом фонде (до 1930 г.) (СЖФ) дешевле средней цены за квадратный метр квартиры в массовом жилье советской постройки (1931–1990 гг.) (МЖСП): в г. Саратове на 13,71%, в г. Балаково на 50,10%, в г. Балашове на 81,36%, в г. Вольске на 29,91%, в г. Марксе на 8,38%.

Необходимо отметить, что в г. Энгельсе завышенная стоимость квартир в СЖФ обусловлена местоположением (культурный и исторический центр).

Что касается разницы цены квартиры за квадратный метр между МЖСП и массовым современным жильем (1991-2022 гг.), то в г. Саратове эта разница составляет 15,85%, в г. Энгельсе 24,01%, в г. Балаково 22,46%, в г. Балашове на 22,58%, в г. Вольске на 23,04%, в г. Марксе на 13,85%.

Зависимость средних цен от года ввода в эксплуатацию (руб./кв.м)





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Фактор формирования стоимости недвижимости является – **физическое состояние здания**

Количество предложений/сделок объектов
среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в
разреze физического состояния здания

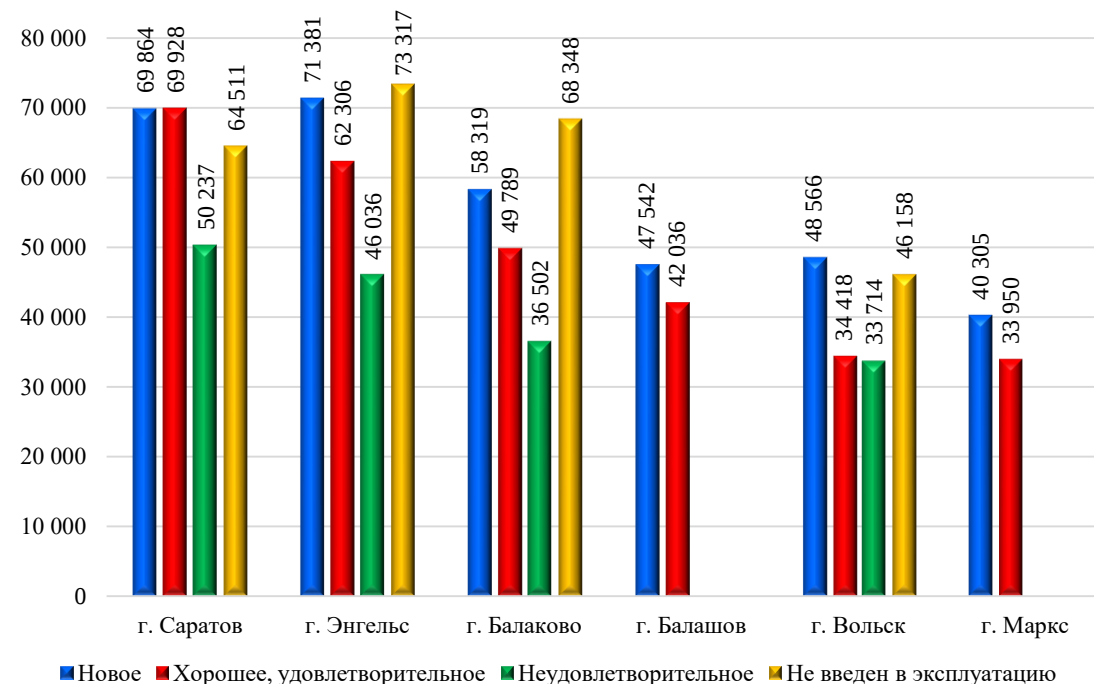
Городской округ	Физическое состояние здания, в котором расположена квартира				Всего
	Новое	Хорошее, удовлетворительное	Неудовлетворительное	Не введен в эксплуатацию	
г. Саратов	2 822	8 374	63	366	11 625
г. Энгельс	1 121	2 403	16	38	3 578
г. Балаково	111	2 126	2	47	2 286
г. Балашов	10	753			763
г. Вольск	52	413	5	2	472
г. Маркс	27	295			322
иные МР и г.о.	13	2 704	48		2 765
Итого:	4 156	17 068	134	453	21 811

Квартир, расположенных в здании, физическое состояние которого расценивается как хорошее, удовлетворительное – преобладающее количество и составляет 78,25% от общего числа

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Зависимость средних цен от физического состояния здания (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, напрямую влияет на его стоимость. Так, средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых оценивается как «новое», дороже средней стоимости квадратного метра квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых расценивается как «хорошее, удовлетворительное»: в г. Энгельсе на 18,73%, в г. Балаково на 15,86%, в г. Балашове на 25,19%, в г. Вольске на 41,95%, в г. Марксе на 15,31%.

Необходимо отметить, что в г. Саратове средняя цена за квадратный метр квартир, расположенных в здании, физическое состояние которых оценивается как «Новое» и «Хорошее, удовлетворительное» в одном ценовом диапазоне, по причине состояния отделки ремонта квартиры. Преобладающее количество квартир с типом ремонта «Евроремонт, Дизайнерский» попали в группу «Хорошее, удовлетворительное».

В г. Вольске высокая стоимость квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых расценивается как «Новое», обусловлена преобладающим количеством квартир, с типом ремонта «Евроремонт, Дизайнерский».



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Материал стен также является важным ценообразующим фактором. Выбирая на рынке предложенные объекты, покупатель обращает внимание на материал стен. Продавец при размещении объявления также акцентирует внимание на том, из чего выполнены стены многоквартирного дома.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в разрезе материала

Городской округ	Количество объявлений			
	КС - 1	КС - 3	КС - 7	КС - 7 - 2
г. Саратов	6 796	4 809	15	5
г. Энгельс	2 058	1 516	4	-
г. Балаково	1 079	1 203	3	1
г. Балашов	634	102	27	-
г. Вольск	306	143	20	3
г. Маркс	267	54	1	-
иные МР и г.о.	1 900	801	49	15
Итого:	13 040	8 628	119	24

Необходимо отметить, что материал стен сгруппирован на классы конструктивной системы в соответствии перечнем наименований материалов основных ограждающих конструкций, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

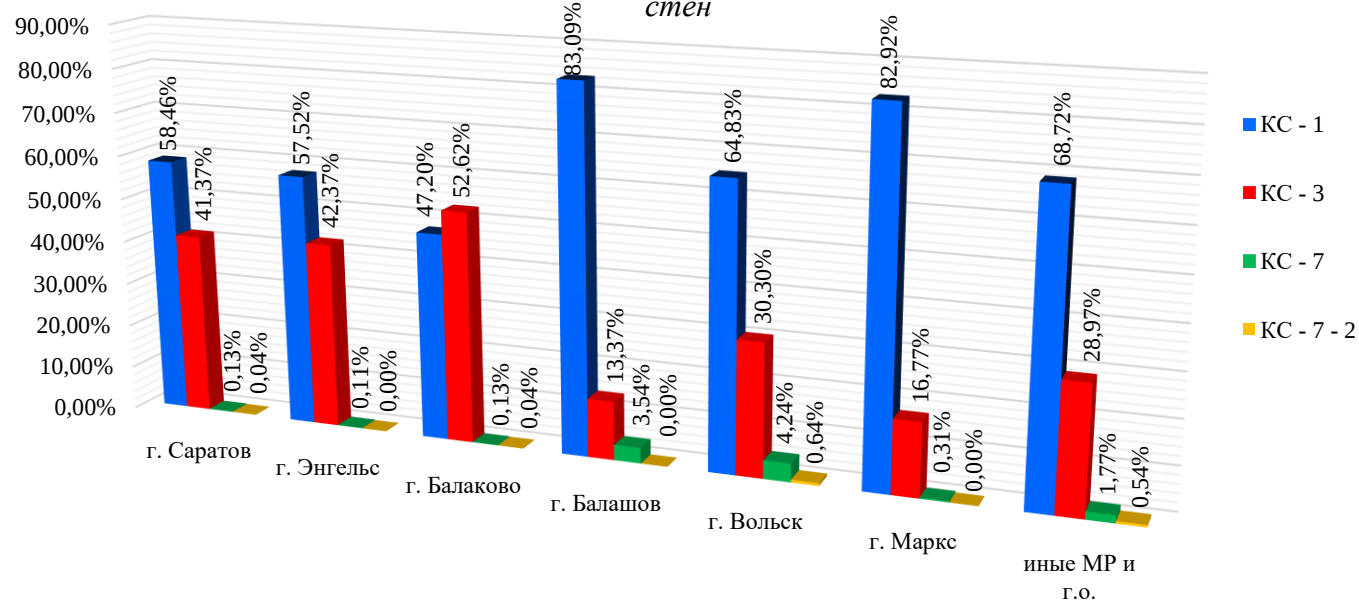
КС – 1 – кирпичные, каменные

КС – 3 – железобетонные, крупнопанельные, монолитные, бетонные, смешанные, и т.д.

КС – 7 – деревянные, рубленые

КС – 7 – 2 – сборно-щитовые, сборно-каркасные

Распределение объема предложений продаж жилых помещений в зависимости от материала стен



На основании анализа информации о материале стен зданий можно сделать вывод, что наибольшее количество предложенных к продаже квартир в Саратовской области расположено в домах с классом конструктивной системы КС – 1 (кирпичные) – в г. Саратове 58,46%, г. Энгельсе 57,52%, г. Балаково 47,20%, г. Балашове 83,09%, г. Вольске 64,83%, г. Марксе 82,92%.

Необходимо отметить, что в г. Балаково предложенных к продаже квартир в домах с классом конструктивной системы КС – 1 и КС - 3 незначительная разница.

Квартиры, в домах с классом конструктивной системы КС – 3 (железобетонные) так же активно предлагаются на рынке.

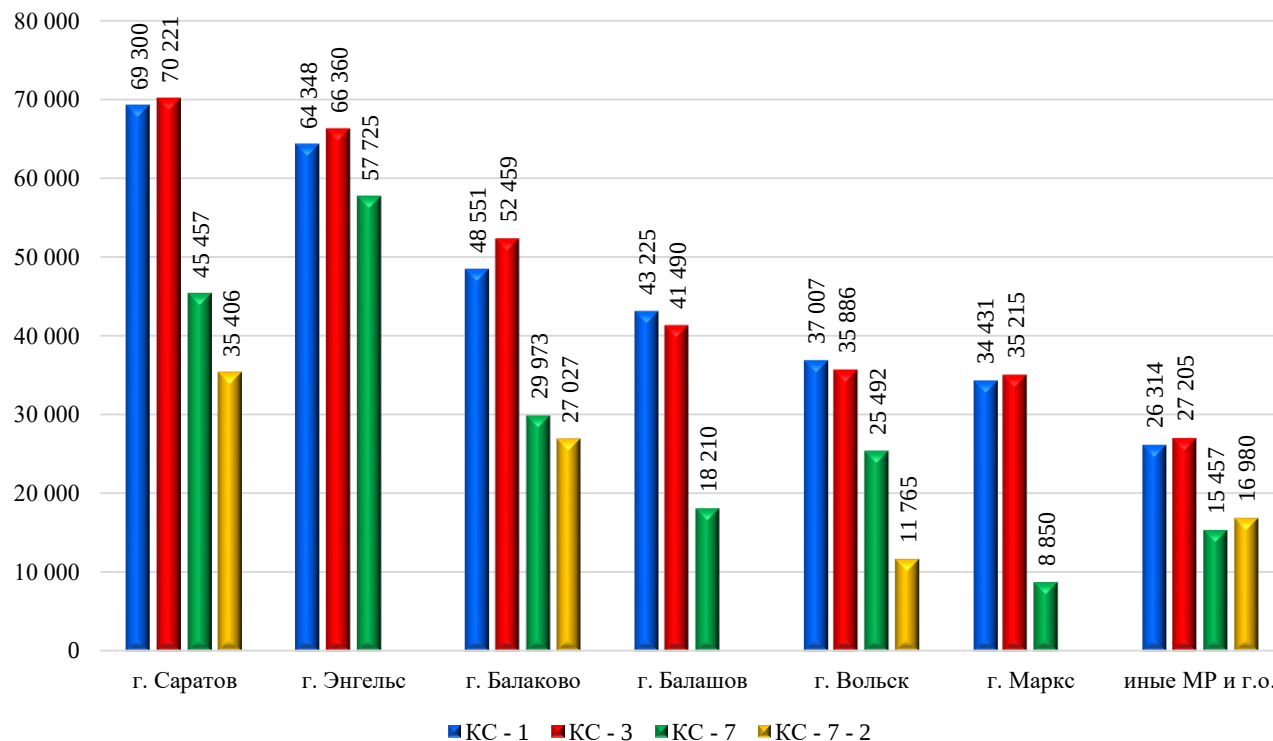


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Зависимость средних цен от материала стен (руб./кв. м)



Анализ показал разноплановую динамику средних цен за квадратный метр квартир в разрезе материала стен. В г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково, г. Марксе самые дорогостоящие объекты в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-3. Тогда как в г. Балашове, г. Вольске самые дорогостоящие объекты в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-1.

Кроме того, в г. Энгельсе наблюдается рост цен в многоквартирных домах с материалом стен класса конструктивной системы КС-7, в данном случае влияние на стоимость оказали также другие ценообразующие факторы, такие как местоположение и год ввода в эксплуатацию.



Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

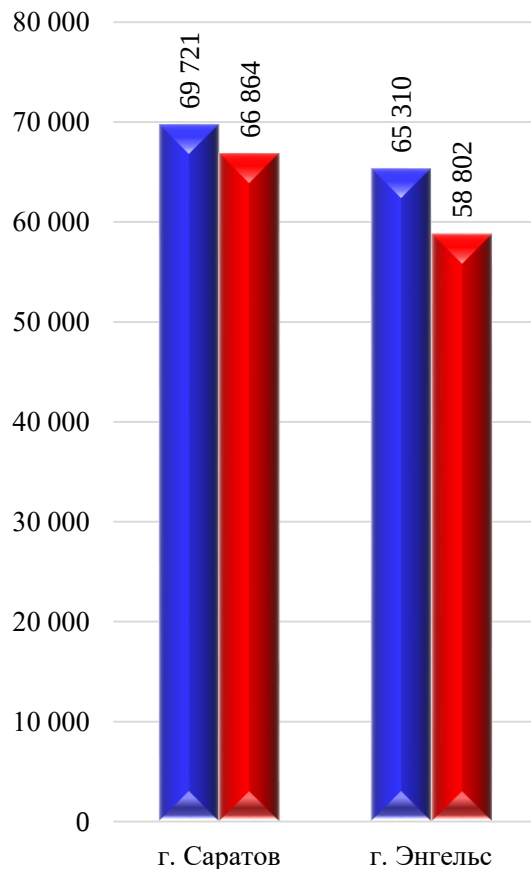


Сборно-щитовой



Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта.

Зависимость средних объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки от расположения относительно остановок общественного транспорта (руб./кв. м)

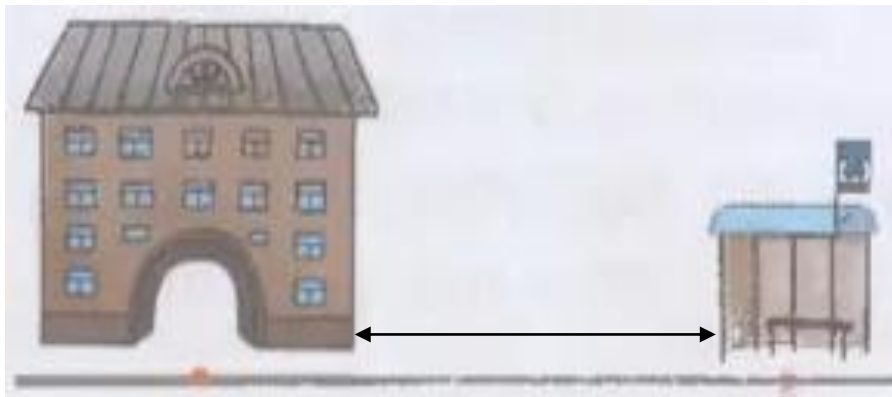


■ Непосредственно у остановки общественного транспорта (до 500 м.)

■ На удалении от остановки общественного транспорта (более 500 м.)

На примере выборки самых крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних цен за квадратный метр квартир от их расположения относительно остановок общественного транспорта.

Анализируя график можно сделать вывод, что средняя цена квадратного метра квартир, расположенных непосредственно у остановки общественного транспорта дороже средней цены за квадратный метр квартир, расположенных на удалении от остановки общественного транспорта в г. Саратове на 4,27%, в г. Энгельсе на 11,07%.



Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Наличие ограждения придомовой территории, может увеличить стоимость недвижимости. Благоустройство придомовой территории - один из факторов, положительно влияющий на стоимость квартиры.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от ограждения

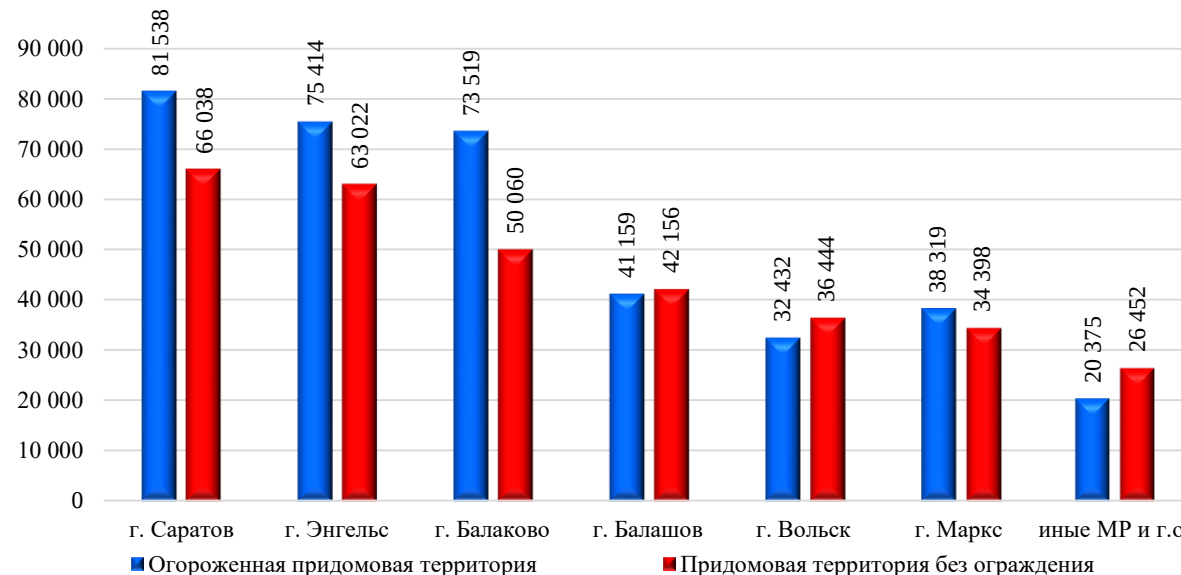
Городской округ	Огороженная придомовая территория	Придомовая территория без ограждения	Всего
г. Саратов	2 698	8 927	11 625
г. Энгельс	627	2 951	3 578
г. Балаково	50	2 236	2 286
г. Балашов	37	726	763
г. Вольск	50	422	472
г. Маркс	7	315	322
иные МР и г.о.	56	2 709	2 765
Итого:	3 525	18 286	21 811

Анализ рынка показал, что преобладающее количество квартир с придомовой территорией без ограждения и составляет 83,84% от общего числа квартир.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,08	1,07	1,09

Зависимость средней цены от ограждения придомовой территории (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, в целом, по Саратовской области прослеживается неоднозначная динамика средних цен. Однако, в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балакове, г. Марксе прослеживается зависимость цены квартиры от наличия огороженной территории. Так, средняя цена за квадратный метр квартир с огороженной придомовой территорией дороже средней цены за квадратный метр квартир с придомовой территорией, у которых отсутствует ограждение: в г. Саратове на 23,47%, в г. Энгельсе на 19,66%, в г. Балакове на 46,86%, в г. Марксе на 11,4%. Остальные крупные города, такие как г. Балашов и г. Вольск, выбиваются из общего списка в связи с тем, что в данных городах наличие либо отсутствие ограждения придомовой территории не является фактором, влияющим на ценообразование.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Фактор **парковки** определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность квартиры парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями проживающих.

Количество предложений/сделок объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от типа парковки

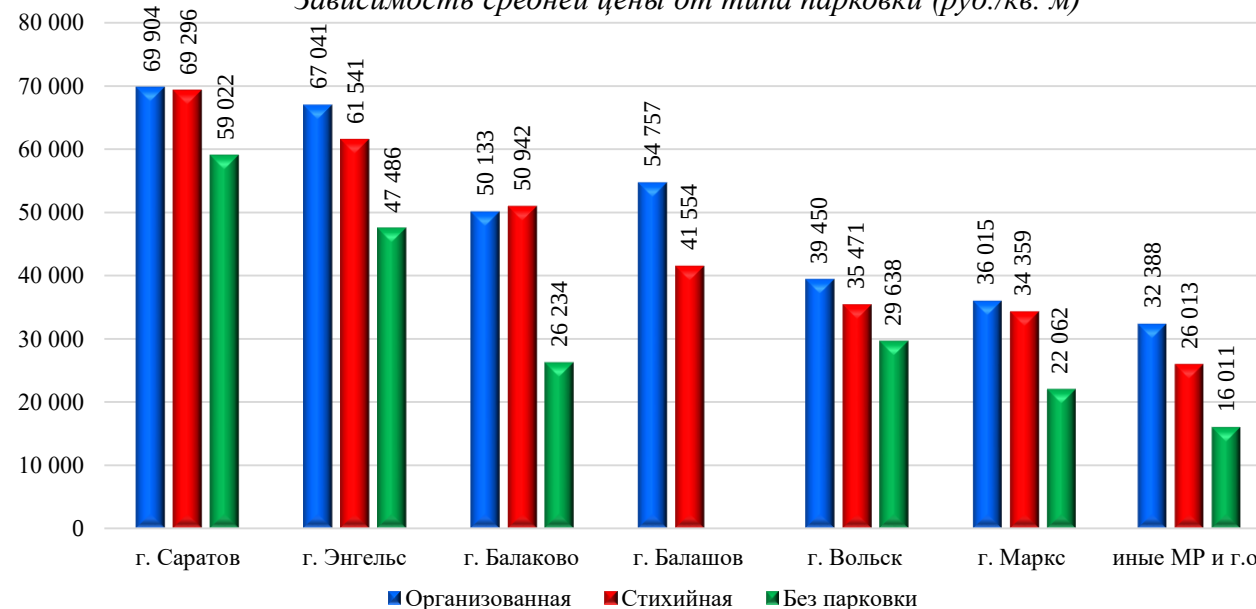
Городской округ	Тип парковки			Всего
	Организованная	Стихийная	Без парковки	
г. Саратов	7 798	3 750	77	11 625
г. Энгельс	2 389	1 184	5	3 578
г. Балаково	889	1 392	5	2 286
г. Балашов	32	731	-	763
г. Вольск	87	370	15	472
г. Маркс	39	281	2	322
иные МР и г.о.	148	2 610	7	2 765
Итого:	11 382	10 318	111	21 811

Как видно из представленной таблицы, квартиры с типом парковки «Организованная» на 10,32% больше, чем количество квартир с типом парковки «Стихийная» и составляет 52,18% от общего числа квартир. Квартир без парковки довольно немного, и составляют 0,51% от общего числа квартир.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Зависимость средней цены от типа парковки (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что квартиры с типом парковки «Организованная» незначительно дороже квартир с типом парковки «стихийная». Так, средняя цена квадратного метра квартир с типом парковки «Организованная», дороже средней цены квадратного метра квартир с типом парковки «Стихийная» в г. Саратове на 0,88%, в г. Энгельсе на 8,94%, в г. Вольске на 11,22%, в г. Марксе на 4,82%. Тогда как в г. Балашове разница существенна, и составляет 31,77%.

Кроме того, средняя цена квадратного метра квартиры в доме без парковки значительно дешевле, чем средняя цена квадратного метра квартиры в доме со стихийной парковкой: в г. Саратове на 14,83%, в г. Энгельсе на 22,84%, в г. Балаково на 48,5%, в г. в г. Вольске на 16,44%, в г. Марксе на 38,45%.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Важным ценообразующим фактором является **количество комнат** в квартире, предложение квартир с разным количеством комнат различно, преобладает предложение однокомнатных квартир.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от количества комнат в квартире

Городской округ	Количество комнат					Всего
	1	2	3	4 и более	Свободная планировка	
г. Саратов	2 518	1 972	1 373	166	16	6 045
г. Энгельс	861	748	498	52	13	2 172
г. Балаково	396	443	276	31	1	1 147
г. Балашов	125	150	102	7		384
г. Вольск	57	99	61	9		226
г. Маркс	52	54	41	7		154
иные МР и г.о.	292	602	353	32		1 279
Итого:	4 301	4 068	2 704	304	30	11 407

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, количество комнат в квартире не указано. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания количества комнат.

На рынке Саратовской области преобладают однокомнатные квартиры, и составляют 37,70% от общего количества квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору, чуть меньше двухкомнатных квартир – 35,66%, трехкомнатные квартиры составляют 23,70% от общего числа предложений, участвующих в анализе.

Согласно собранным данным, в г. Саратове доля предложений однокомнатных квартир составляет 58,54% от общего количества однокомнатных квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору, в г. Энгельсе – 20,02%, в г. Балаково – 9,21%, в г. Балашове – 2,91%, в г. Вольске – 1,33%, в г. Марксе – 1,21%. Для этих же городов так же характерна высокая доля (по сравнению с другими населёнными пунктами Саратовской области) квартир с количеством комнат 2, 3, 4 и более.

Так же на рынке недвижимости представлены квартиры свободной планировки – это квартиры, в которых застройщик с ведома и по согласованию с покупателем не строит предусмотренные проектом стены.

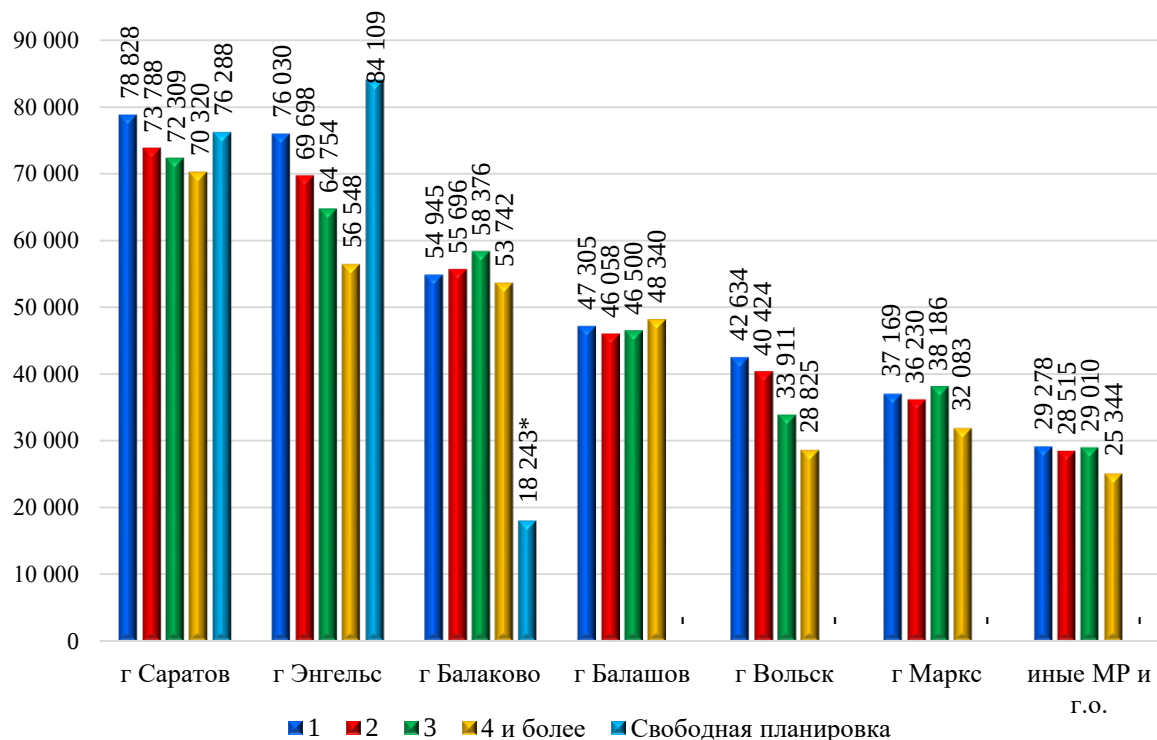


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Зависимость средних цен от количества комнат в квартире



Как видно из анализа, прослеживается неоднозначная динамика средних цен жилых помещений. Зависимость средней цены объекта недвижимости от количества комнат в квартире усматривается только в г. Саратове, г. Энгельсе, и г. Вольске. Необходимо отметить, что в г. Балакове в группе квартир со свободной планировкой заниженный удельный показатель цены характеризуется 1 предложением на рынке, кроме того, данная квартира требует капитального ремонта.

[avito.ru/balakovo/kvartiry/svob. planirovka 74m 12et. 1848407599](https://avito.ru/balakovo/kvartiry/svob._planirovka_74m_12et.1848407599)

Своб. планировка, 74 м², 1/2 эт.

1 350 000 Р

18 243 Р за м²

В ипотеку от 10 800 Р/мес.

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть лишний? Ты ушел? Куда выехать?

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Возможность кооператива: свободная планировка

Общая площадь: 74 м²

Жилая площадь: 43 м²

Этаж: 1 из 2

Высота потолков: 4 м

Состояние: раздельный

Около: во двор, на улице, на солнечную сторону

Ремонт: дизайнерский

Теплый пол: есть

Стиральная машина: свободная

Вид здания: современная архитектура

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Этажей в доме: 2

В доме: лифт

Двор: закрытая территория

Парковка: за забором во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма кредита: 1 350 000 Р

Первый взнос: 270 000 Р

Срок ипотеки: 20 лет



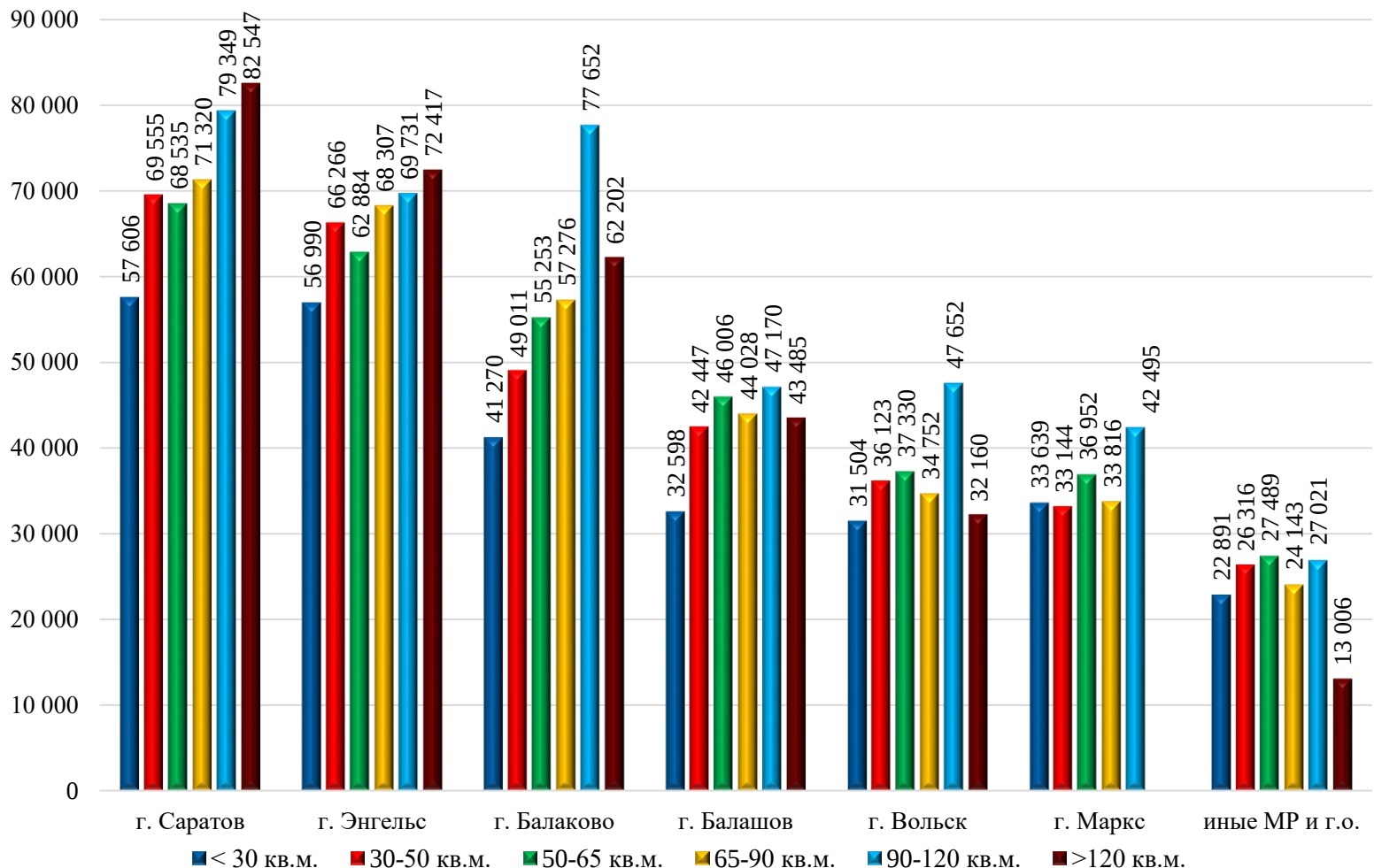
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) влияет на его ликвидность на открытом рынке.

Зависимость средних цен от площади (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, прослеживается разноплановая динамика средних цен за квадратный метр квартиры, однако ситуация на рынке в г. Балаково отображает зависимость цены от размера площади. В г. Саратове и г. Энгельсе при формировании стоимости сыграли роль другие ценообразующие факторы, такие как местоположение, год ввода и состояние отделки. Необходимо отметить, что в градацию площади 30-50 кв.м, как правило, входят однокомнатные квартиры, которые на рынке г. Саратова и г. Энгельса являются самыми востребованными. По г. Балашову, г. Вольску, г. Марксу зависимость цены от размера площади не прослеживается.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

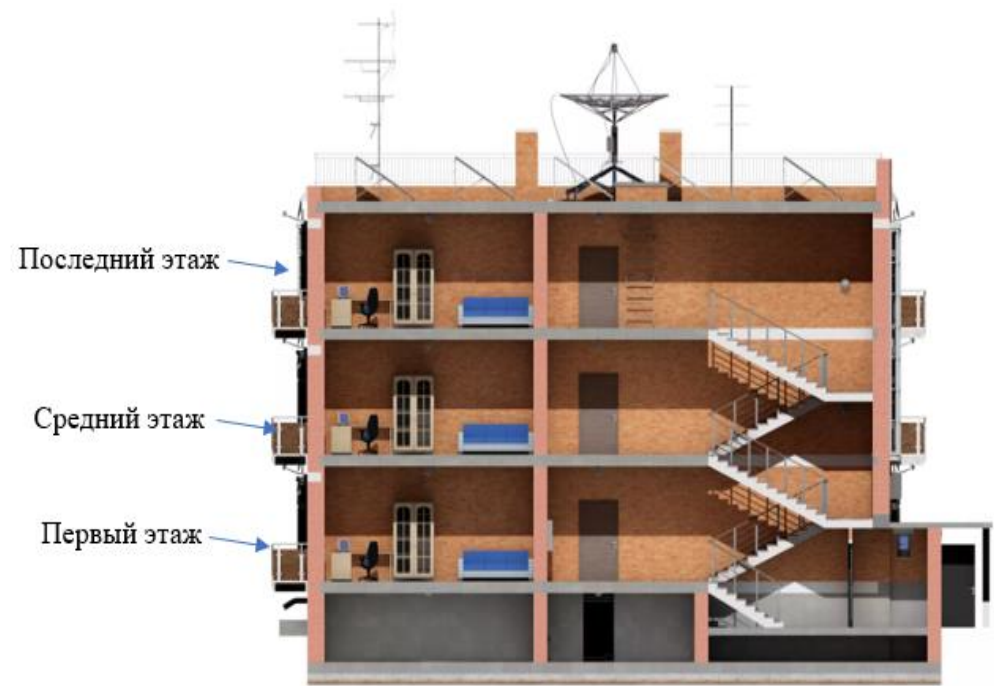
1 полугодие 2023 г.

Цена квадратного метра жилых помещений изменяется в зависимости от этажа расположения квартиры. Средний этаж традиционно самый дорогой.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от этажа на котором расположена квартира

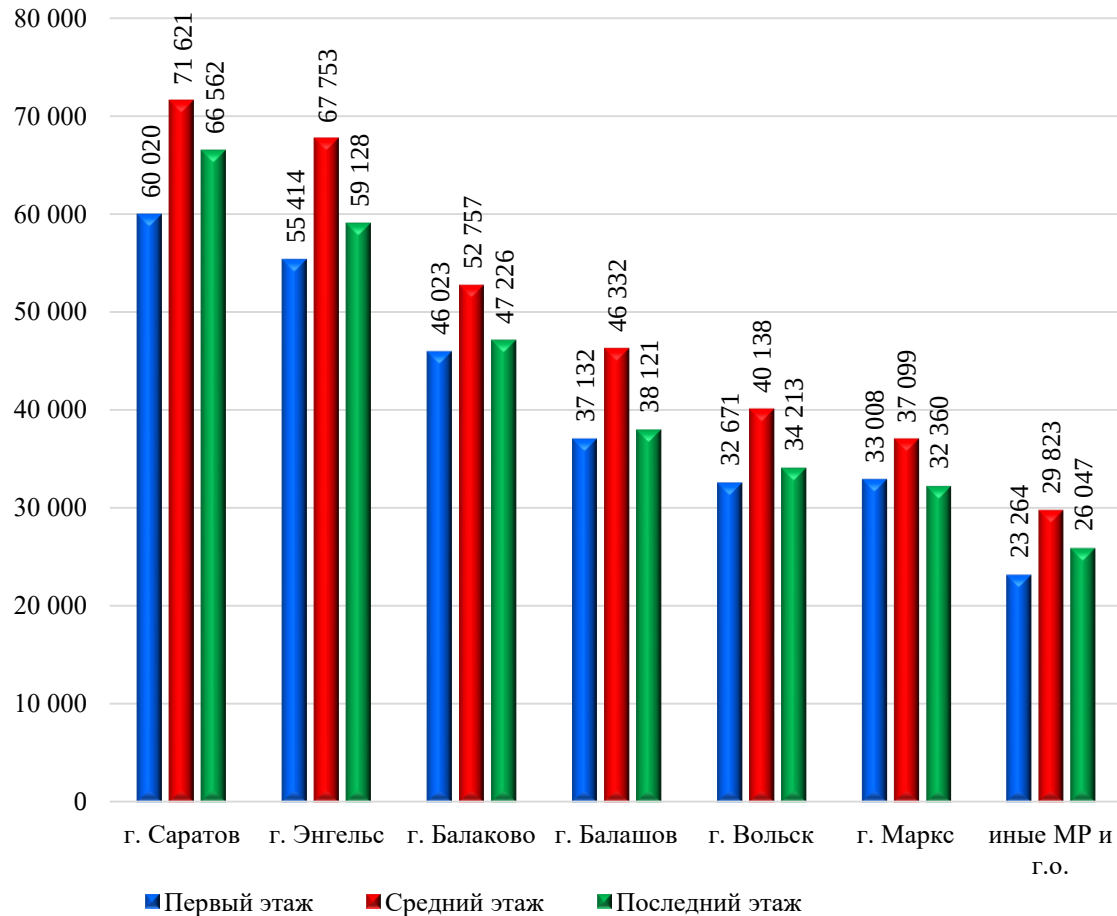
Городской округ	Этаж расположения			Всего
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж	
г. Саратов	1 347	8 805	1 473	11 625
г. Энгельс	367	2 674	537	3 578
г. Балаково	398	1 470	418	2 286
г. Балашов	187	393	183	763
г. Вольск	158	185	129	472
г. Маркс	75	134	113	322
иные МР и г.о.	937	897	931	2 765
Итого:	3 469	14 558	3 784	21 811

На примере выборки наиболее крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних цен за квадратный метр квартир от этажа расположения квартиры. Как видно, преобладающее количество квартир на средних этажах, и составляет 66,75% от общего числа.





Зависимость средних цен от этажа расположения квартиры (руб./кв.м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от этажа расположения квартиры: большую цену продавцы выставляют за квартиры на средних этажах. Это настоящая «золотая середина».

Квартиры на первых этажах обладают коммерческой привлекательностью, но могут быть неудобны для повседневной жизни в силу низкого уровня приватности и безопасности; квартиры на верхних этажах обладают престижем и возможностью получить плюс к жилым метрам красивый вид. Недостатки верхних этажей, в основном, связаны с чрезвычайными ситуациями. Сломанный лифт, пожарная безопасность, так как лестницы пожарных машин имеют ограничения по высоте в 75 метров. Также не стоит забывать и о протечках крыши, если в доме нет технического этажа. Особенно это касается старого жилого фонда.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00



Еще одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, как **наличие балкона/лоджии**.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия либо отсутствия балкона/лоджии

Городской округ	Наличие балкона/лоджии	Отсутствует балкон/лоджия	Нет данных	Всего
г. Саратов	5 326	346	373	6 045
г. Энгельс	1 978	98	96	2 172
г. Балаково	915	82	150	1 147
г. Балашов	249	82	53	384
г. Вольск	135	70	21	226
г. Маркс	99	30	24	153
иные МР и г.о.	790	309	177	1 276
Итого:	9 492	1 017	894	11 403

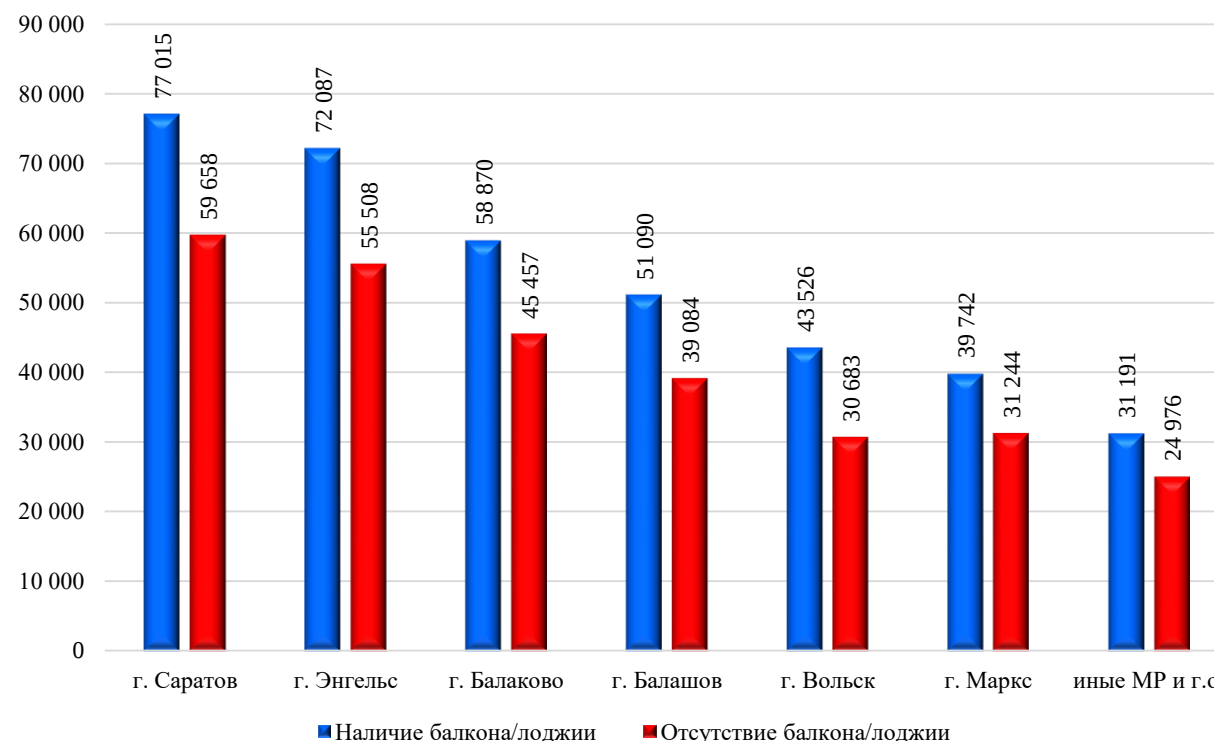
Как видно из представленной таблицы, выявить наличие балкона/лоджии или отсутствие их удалось у 10 509 квартир. У 894 квартир данную информацию выявить не удалось по причине отсутствия такой информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания наличия либо отсутствия балкона/лоджии.

Количество квартир с наличием балкона/лоджии преобладает, и составляет 90,32% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.:

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Зависимость средних цен от наличия либо отсутствия балкона/лоджии (руб./кв. м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от наличия либо отсутствия балкона/лоджии. Так, средняя цена квадратного метра квартиры с наличием балкона/лоджии дороже средней цены квадратного метра квартир с отсутствием балкона/лоджии: в г. Саратове на 29,09%, в г. Энгельсе на 29,87%, в г. Балаково на 29,51%, в г. Балашове на 30,72%, в г. Вольске на 41,86%, в г. Марксе на 27,20%. Так же это можно объяснить и тем, что в группе «Отсутствие балкона/лоджии» практически отсутствуют квартиры, которые относятся к годам постройки массового современного жилья (с 1991 года постройки).



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Наличие либо отсутствие ремонта, состояние отделки так же влияют на стоимость квартиры и ее востребованность на рынке.

Средняя цена объектов многоэтажной жилой застройки в разрезе типа ремонта (руб./кв. м)

Городской округ	Минимальная руб./кв.м	Средняя руб./кв.м	Максимальная руб./кв.м	Количество, ед
г. Саратов	18 171	75 463	330 000	6 045
Без ремонта	19 330	68 952	203 289	1 579
Косметический/типовой	18 171	74 585	174 870	4 160
Дизайнерский/Евроремонт	74 522	120 990	330 000	306
г. Энгельс	22 857	70 846	159 091	2 172
Без ремонта	27 061	69 319	119 048	575
Косметический/типовой	22 857	69 201	121 154	1 503
Дизайнерский/Евроремонт	65 333	106 494	159 091	94
г. Балаково	15 000	55 996	142 180	1 147
Без ремонта	18 243	56 087	93 126	133
Косметический/типовой	15 000	54 747	116 167	987
Дизайнерский/Евроремонт	47 354	101 193	142 180	27
г. Балашов	11 390	46 623	118 012	384
Без ремонта	15 957	32 797	68 930	30
Косметический/типовой	11 390	47 361	94 000	350
Дизайнерский/Евроремонт	59 574	85 721	118 012	4
г. Вольск	5 818	38 762	81 633	226
Без ремонта	5 944	31 700	59 259	15
Косметический/типовой	5 818	38 554	78 585	207
Дизайнерский/Евроремонт	68 750	75 976	81 633	4
г. Маркс	10 000	36 879	88 608	154
Без ремонта	10 791	29 018	43 800	13
Косметический/типовой	10 000	37 366	88 608	140
Дизайнерский/Евроремонт	71 000	71 000	71 000	1
иные МР и г.о.	3 058	28 747	84 286	1 279
Без ремонта	3 302	19 918	53 860	125
Косметический/типовой	3 058	29 642	84 286	1 152
Дизайнерский/Евроремонт	58 288	64 858	71 429	2
Итого:	3 058	65 169	330 000	11 407

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, состояние отделки квартиры не указано. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания состояния отделки.

Анализ рынка показал, что самые дорогостоящие квартиры с ремонтом отделки «Дизайнерский/Евроремонт». Так, средняя стоимость квадратного метра квартиры с ремонтом отделки «Дизайнерский/Евроремонт» дороже средней цены за квадратный метр квартиры с ремонтом отделки «косметический/типовой»: в г. Саратове на 62,22%, г. Энгельсе на 53,89%, в г. Балаково на 84,84%, в г. Балашове на 80,99%, в г. Вольске на 97,06%. В г. Марксе с типом ремонта «Дизайнерский/Евроремонт» выявлено 1 предложение на рынке, выявить зависимость средних рыночных цен не предоставляется возможным



* - выявлено 1 предложение на рынке



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является **планировка, или же тип комнат**. Для проживания большее предпочтение отдается изолированным (раздельным) комнатам, нежели смежным.

Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости планировки, или же типа комнат

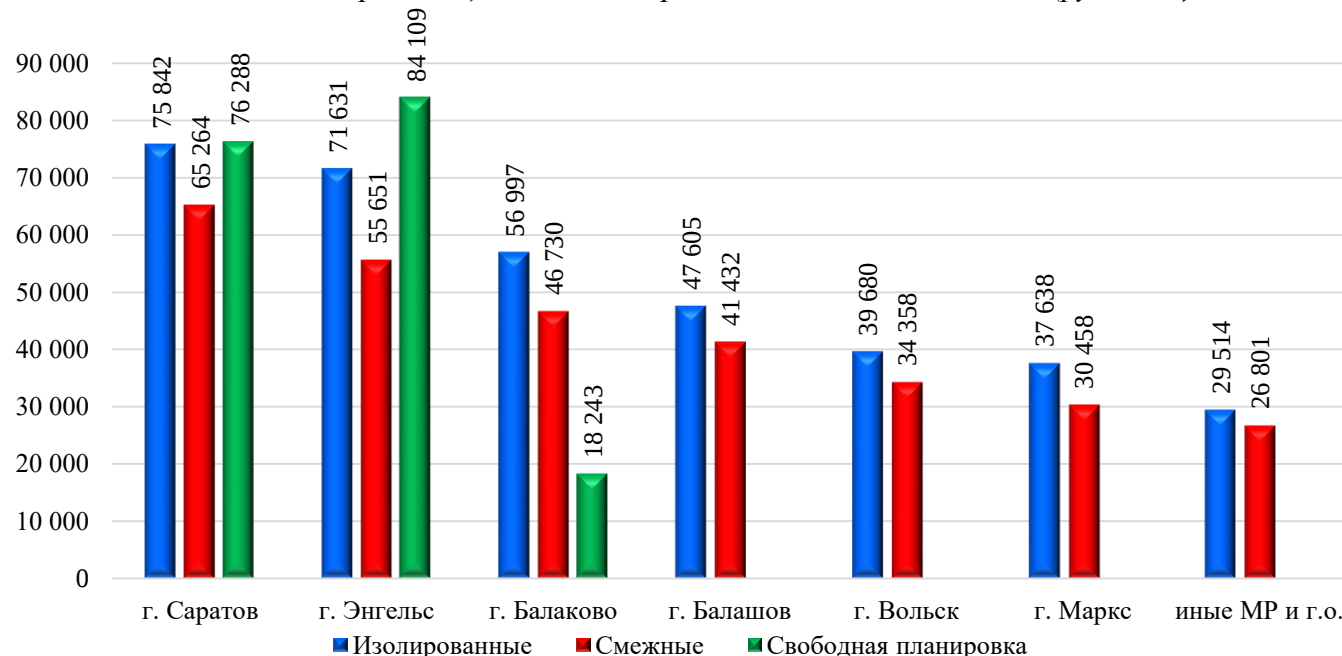
Городской округ	Изолированные	Смежные	Свободная планировка	Всего:
г. Саратов	5 586	313	16	5 915
г. Энгельс	1 996	135	13	2 144
г. Балаково	1 042	98	1*	1 141
г. Балашов	323	58	-	381
г. Вольск	187	39	-	226
г. Маркс	137	16	-	153
иные МР и г.о.	1 003	163	-	1 166
Итого:	10 274	822	30	11 126

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, планировка или же тип комнат не указаны. Так же у 281 предложения планировку, или же тип комнат не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания планировки или же типа комнат.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество объявлений с планировкой, или же типом комнат «изолированные», и составляет 92,34% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.			
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00

Зависимость средней цены от планировки, или же типа комнат (руб./кв.м)



Как видно из диаграммы, самые дорогостоящие квартиры с планировкой или же типом комнат «свободная планировка». Это объясняется так же и годом ввода в эксплуатацию здания. Как правило, квартиры планировкой или же типом комнат «свободная планировка» – это квартиры в здании, которые можно охарактеризовать как «новостройка».

Необходимо отметить, что в г. Балаково в группу с планировкой, или же типом комнат «свободная планировка» попадает всего лишь один объект недвижимости, с ценой за квадратный метр 18 243 руб./кв.м, такая заниженная стоимость характеризуется 1 предложением на рынке, кроме того, данная квартира требует капитального ремонта. Скриншот объявления был приложен ранее.

Кроме того, квартиры с планировкой или же типом комнат «смежные» самые дешевые, менее востребованные на рынке.

* - выявлено 1 предложение на рынке



Тип санузла так же влияет на его ликвидность на открытом рынке.

Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от типа санузла

Городской округ	Тип санузла			Всего:
	Раздельный	Совмещенный	Нет	
г. Саратов	2 640	3 207	-	5 847
г. Энгельс	839	1 312	-	2 151
г. Балаково	475	671	-	1 146
г. Балашов	176	207	-	383
г. Вольск	115	111	-	226
г. Маркс	71	81	-	152
иные МР и г.о.	578	634	6	1 218
Итого:	4 894	6 223	6	11 123

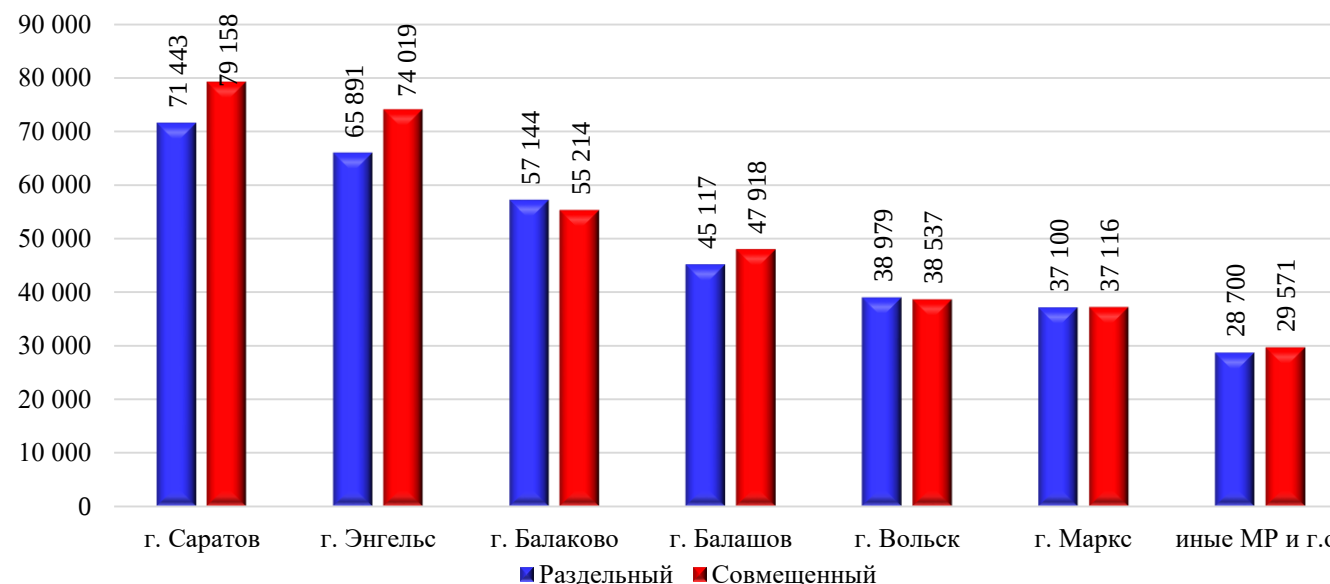
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, тип санузла не указан. Так же у 285 объектов тип санузла не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания типа санузла.

Анализируя данную таблицу, можно сделать вывод, что квартир с типом санузла «совмещенный» незначительно больше. Их количество составляет 55,95% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов:		Аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Зависимость средней цены от типа санузла (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы динамика средних цен неоднозначна. Проведенный анализ показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения и данный фактор не является преобладающим при выборе жилой недвижимости. Однако, в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балакове самыми дорогими оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что значительная часть квартир современной постройки - однокомнатные и в них, как правило, строится совмещенный санузел. В г. Саратове средняя стоимость квадратного метра квартиры с типом санузла «совмещенный» выше средней стоимости квадратного метра квартиры с типом санузла «раздельный» на 10,80%, в г. Энгельсе на 12,34%, в г. Балакове на 6,21%.

В г. Балаково, г. Вольске и г. Марксе средняя цена квадратного метра квартиры в зависимости от типа санузла находится в одном ценовом диапазоне.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Высота потолков является одним из ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья и, соответственно, влияет на стоимость квартир: чем выше потолок - тем дороже квартира.

Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от высоты потолка

Городской округ	Высота потолка		Всего:
	до 2,7 включительно	более 2,7	
г. Саратов	6 599	2 152	8 751
г. Энгельс	2 202	773	2 975
г. Балаково	1 251	197	1 448
г. Балашов	280	40	320
г. Вольск	143	38	181
г. Маркс	155	16	171
иные МР и г.о.	903	119	1 022
Итого:	11 533	3 335	14 868

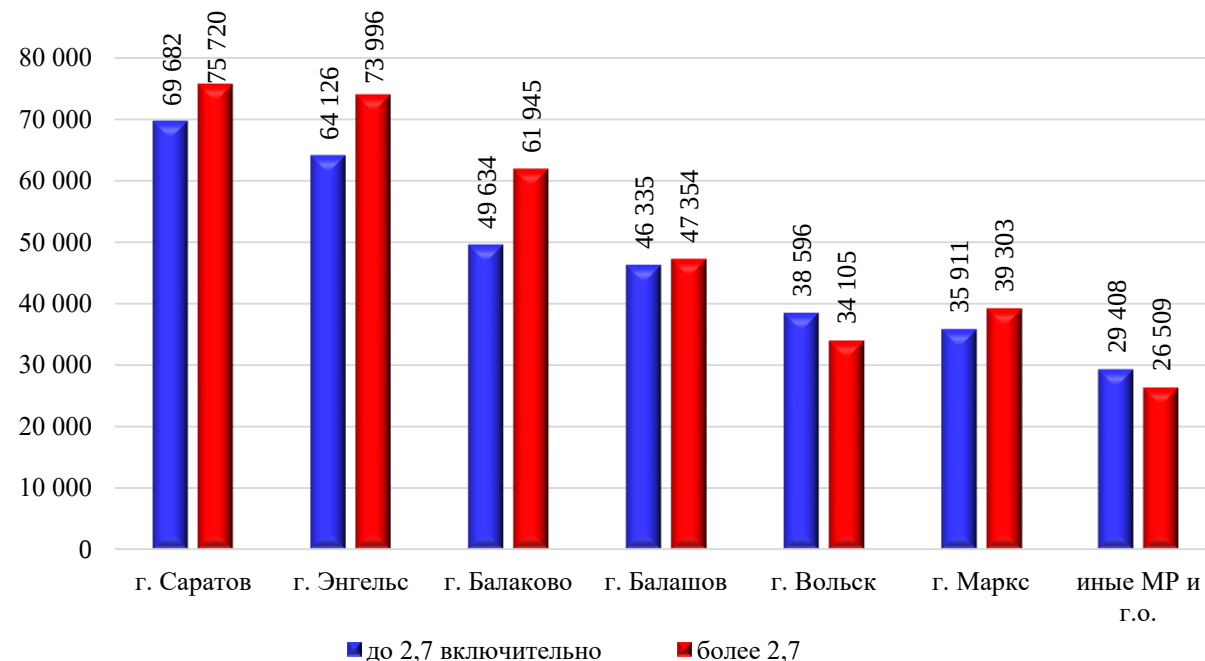
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, высота потолков не указана. Так же, у 2 836 предложений высоту потолка не удалось выявить, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания высоты потолка.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество объявлений с высотой потолка до 2,7 м включительно, что составляет 77,57% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.		Аналог	
		до 2,7 м включительно	более 2,7 м
Объект оценки	до 2,7 м включительно	1,00	0,94
	более 2,7 м	1,06	1,00

Зависимость средних цен от высоты потолков (руб./кв.м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от высоты потолков. Как видно средняя цена квадратного метра квартиры с высотой потолков более 2,7 выше средней цены квадратного метра квартиры с высотой потолков менее 2,7 метра в г. Саратове на 8,67%, в г. Энгельсе на 15,39%, в г. Балаково на 24,80%, в г. Балашове на 2,20%, в г. Марксе на 9,45%.

Город Вольск выбивается из общего списка в связи с тем, что в данном городе отсутствует спрос на квартиры с более высокими потолками.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Так же одним из факторов, определяющих рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, как **площадь кухни**.

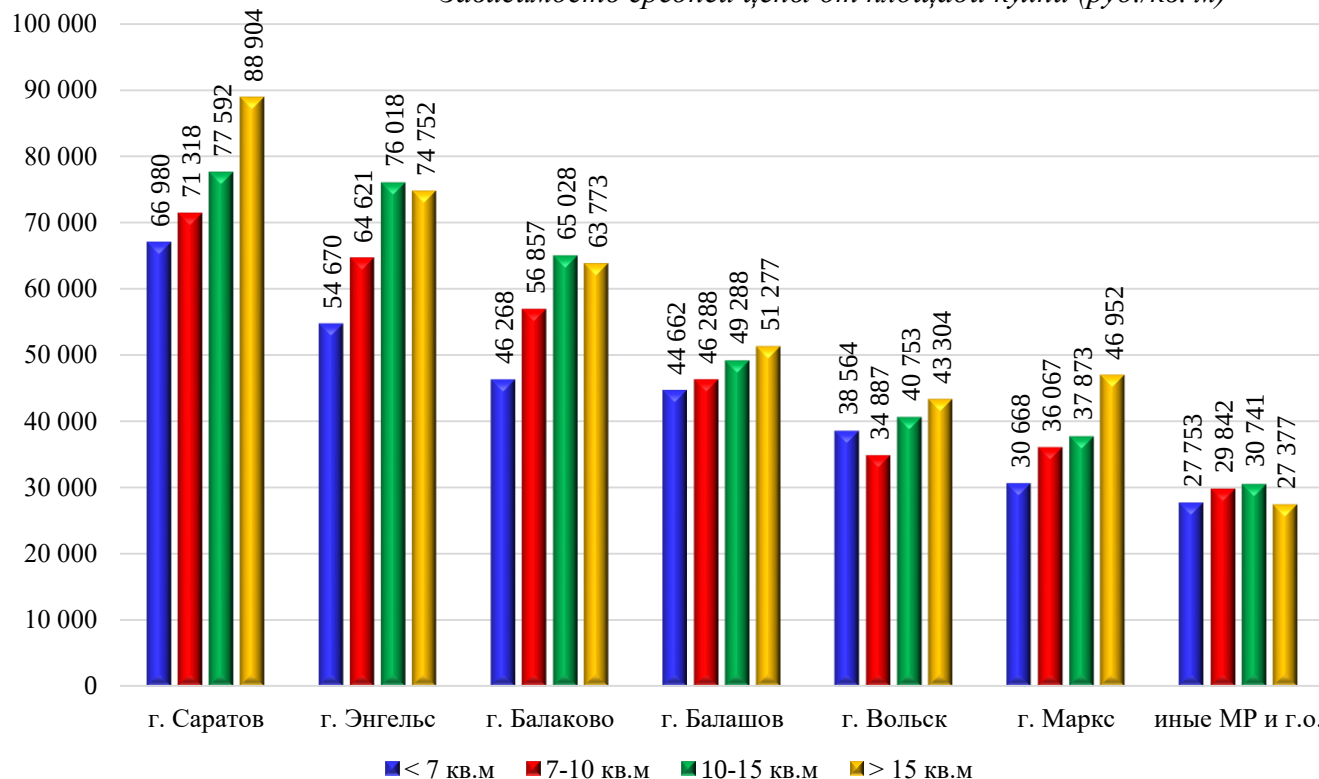
Количество предложений объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от площади кухни

Городской округ	Площадь кухни				Всего:
	< 7 кв.м	7-10 кв.м	10-15 кв.м	> 15 кв.м	
г. Саратов	952	1 837	2 150	811	5 750
г. Энгельс	231	515	646	726	2 118
г. Балаково	339	441	155	207	1 142
г. Балашов	151	144	29	56	380
г. Вольск	73	75	33	44	225
г. Маркс	33	75	19	25	152
иные МР и г.о.	450	509	165	56	1 180
Итого:	2 229	3 596	3 197	1 925	10 947

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, площадь кухни не указана. Так же, у 461 объекта площадь кухни выявить не удалось, по причине отсутствия информации в объявлении. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания площади кухни.

Как видно из представленной таблицы максимальное количество квартир с площадью кухни 7-10 кв.м, и составляет 32,85% от общего количества квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору. Чуть меньше квартир, с площадью кухни 10-15 кв.м, они составляют 29,20% от общего количества квартир, попавших в анализ данного ценообразующего фактора.

Зависимость средней цены от площади кухни (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, динамика средних цен неоднозначна. Однако, в г. Саратове, г. Балашове, а так же в г. Марксе прослеживается зависимость цены квартиры от площади кухни, тогда как в городах Энгельсе, Балаково и Вольске она отсутствует.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

В настоящее время квартиры часто продаются с мебелью и встроенной бытовой техникой. Продажа этого имущества вместе с квартирой обусловлена тем, что демонтаж и вывоз его по мнению продавцов нецелесообразен.

Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия либо отсутствия мебели и встроенной бытовой техники

Городской округ	С мебелью	Без мебели	Всего:
г. Саратов	2 022	4 023	6 045
г. Энгельс	777	1 395	2 172
г. Балаково	431	716	1 147
г. Балашов	115	269	384
г. Вольск	62	164	226
г. Маркс	57	97	154
иные МР и г.о.	293	986	1 279
Итого:	3 757	7 650	11 407

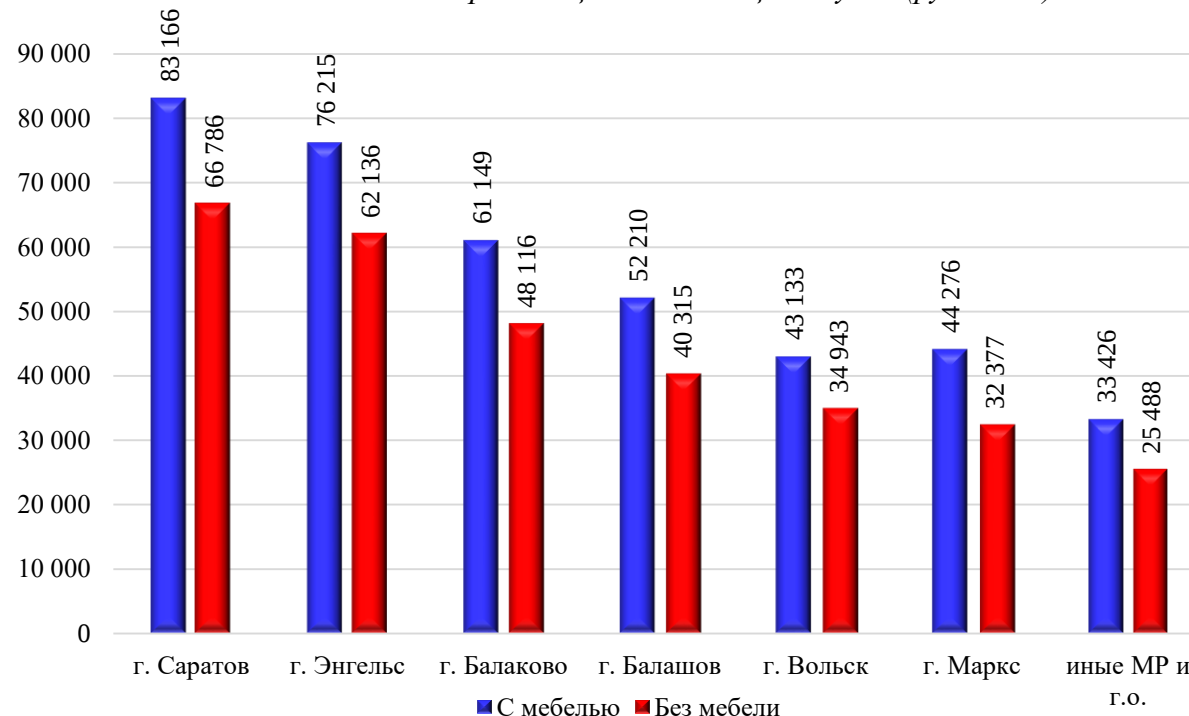
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, продажа с мебелью или без не указана. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры переданные управлением Росреестра по Саратовской области.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир без мебели, и составляет 67,06% от общего числа.

Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.		Аналог	
Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
	Без мебели	1,00	1,09
	Без мебели	0,92	1,00

Зависимость средней цены от площади кухни (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что квартиры с мебелью и техникой в Саратовской области самые дорогие. Так, средняя цена квадратного метра квартиры с мебелью выше средней цены квадратного метра квартиры без мебели: в г. Саратове на 24,53%, в г. Энгельсе на 22,66%, в г. Балаково на 27,09%, в г. Балашове на 29,51%, в г. Вольске на 23,44%, в г. Марксе на 36,75%.



Еще одним из факторов, определяющим рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, является такой ценообразующий фактор, **как классификация здания по классу качества**

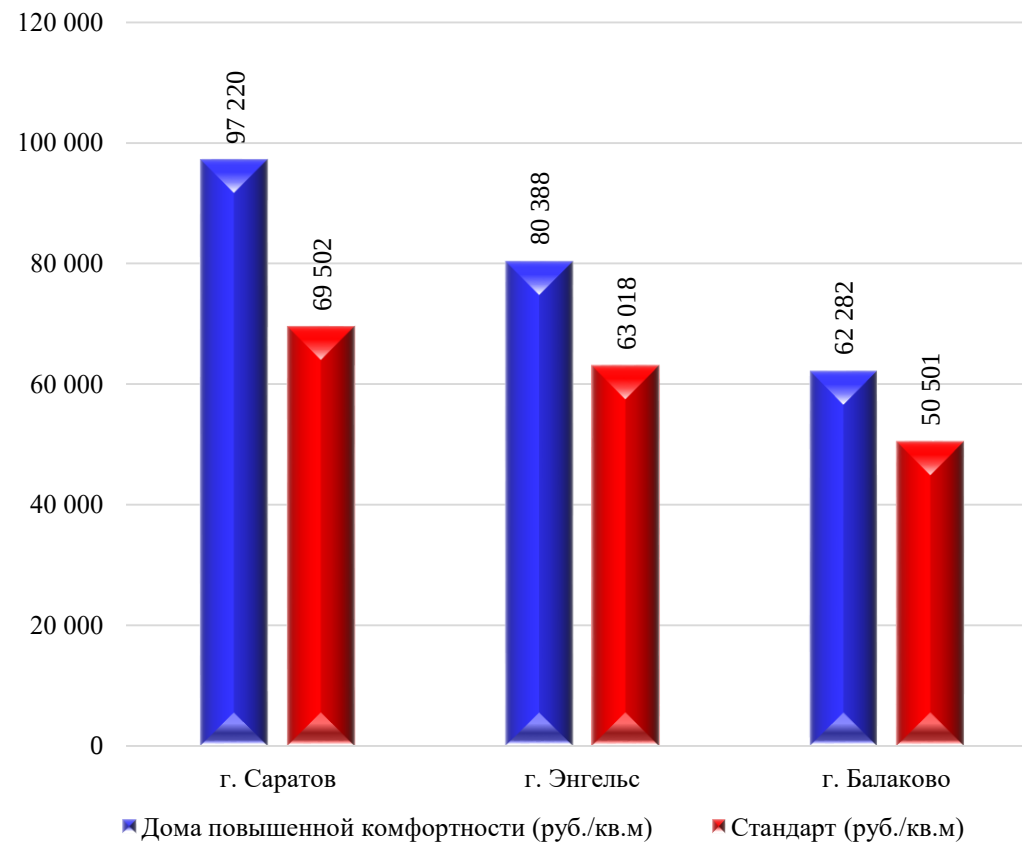
Дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой, построенные по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеющие огороженную территорию, консьержа, паркинг, позиционируются как дома повышенной комфортности. Квартиры комфорт-класса практически по всем параметрам не уступают бизнес-классу, разница в цене не наблюдается, поэтому такие объекты следует рассматривать в совокупности без их разделения по классу комфортности.

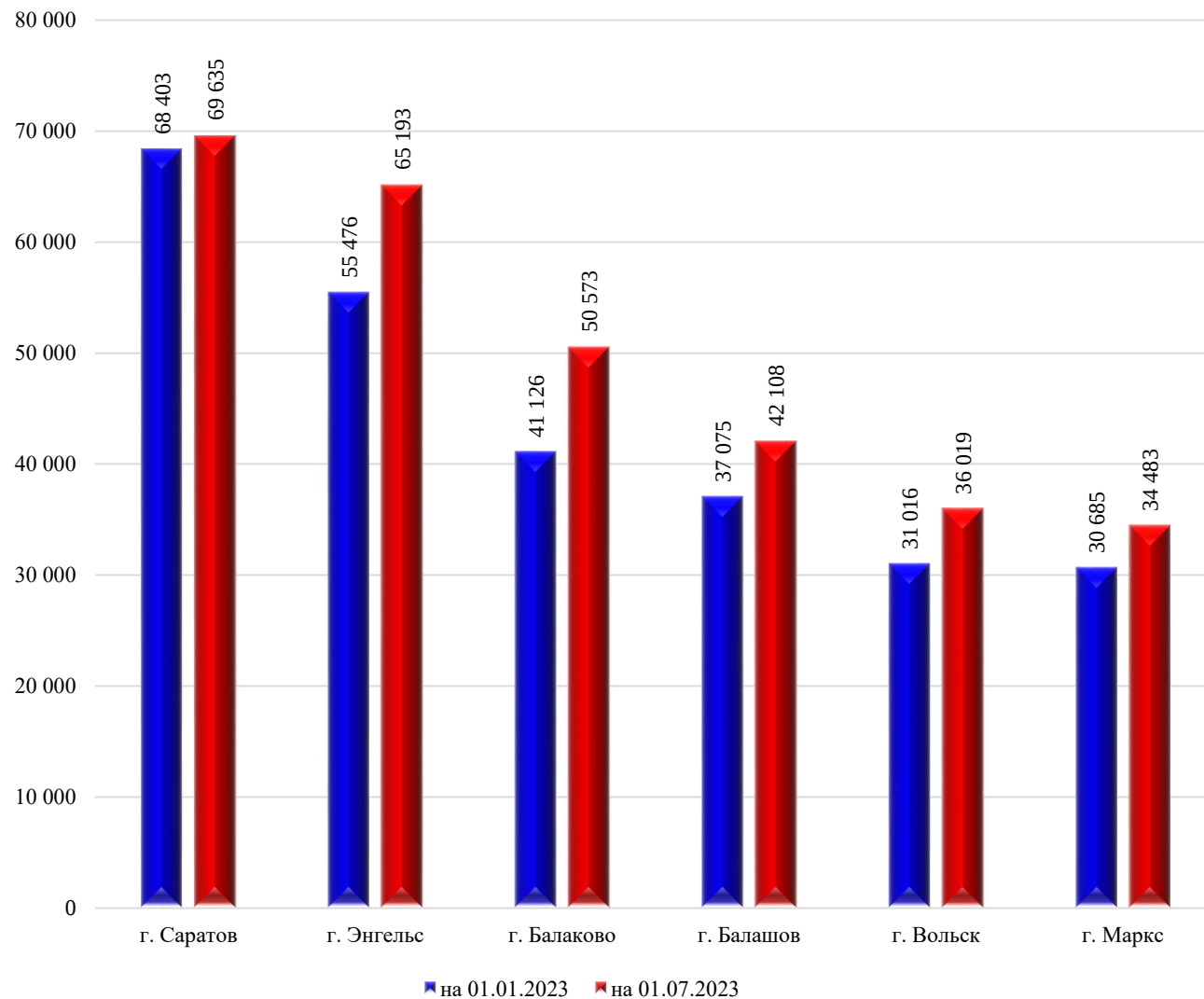
Зависимость средней цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от классификации жилого здания (руб./кв.м)

Городской округ	Дома повышенной комфортности (руб./кв.м)	Стандарт (руб./кв.м)
г. Саратов	97 220	69 502
г. Энгельс	80 388	63 018
г. Балаково	62 282	50 501
Итого:	81 718	65 762

Как видно из представленной таблицы, средняя цена квадратного метра квартир, расположенных в здании повышенной комфортности, выше средней цены квадратного метра квартир, расположенных в здании с классификацией здания «Стандарт».

Зависимость средней цены классификации здания по классу качества (руб./кв. м)





С 01.01.2023 г по 01.07.2023 наблюдается повышение цен на объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. В г. Саратове на 1,8%, в г. Энгельсе на 17,52%, в г. Балаково на 22,97%, в г. Балашове на 13,58%, в г. Вольске на 16,13%, в г. Марксе на 12,17%.

Рынок жилой недвижимости в многоквартирных домах на территории Саратовской области развит в центре региона и в крупных районных центрах, а также в районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области. Во многих отдаленных от центра региона районах предложения единичны, рынок не насыщен объектами рассматриваемой группы возможно предположить, что по мере необходимости сделки по продаже имущества заключаются с жителями тех же населенных пунктов без использования интернет-ресурсов, возможно посредством подачи объявлений в местных газетах.

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, - год постройки дома, - физическое состояние здания, - материал стен, - удаленность от остановки общественного транспорта, - наличие ограждения придомовой территории, - количество комнат, - общая площадь (фактор масштаба), - этаж, - наличие балкона/лоджии, - состояние отделки, - тип (планировка) квартиры, - тип санузла, - высота потолка, - площадь кухни.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.2. Рынок домов малоэтажной жилой застройки

Среди всех видов объектов недвижимости в Саратовской области рынок домов малоэтажной жилой застройки является одним из наиболее развитых.

Группа 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» подразделяется следующие виды домов с кодом подгруппы:

0201 - Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы),

0202 - Дома индивидуальные,

0203 - Дома индивидуальные с бытовыми пристройками,

0204 - Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности, большой площади, с применением качественных материалов, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах),

0206 - Садовые дома.

В рамках данного анализа индивидуальные жилые дома (0202) объединены с подгруппой индивидуальных домов с бытовыми пристройками (0203).

За первое полугодие 2023 года был отобран и проанализирован 4 381 объект малоэтажной жилой застройки, из них 3 222 предложения о продаже, а также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром) – 1 159 сделок.*

* Источники: <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru>, <https://domclick.ru>, <https://kvadrat64.ru>, <https://realty.ya.ru>, <https://www.roseltorg.ru> и сведения, предоставленные Росреестром.

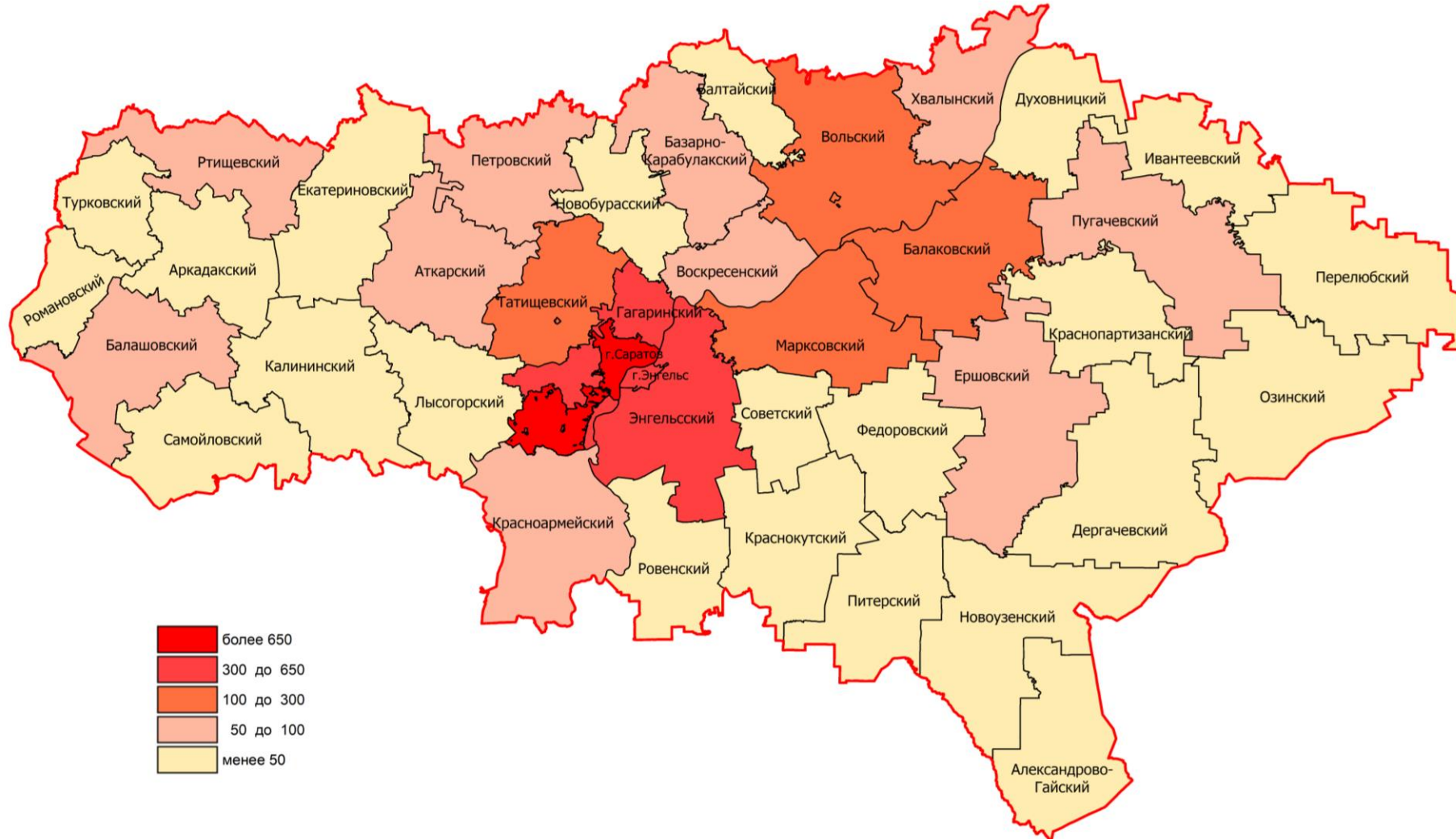
Назначение домов малоэтажной жилой застройки/код подгруппы	Общее кол-во домов малоэтажной жилой застройки, ед.	Кол-во домов блокированной застройки (таунхаусы)/0201, ед.	Кол-во домов, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203, ед.	Кол-во коттеджей/0204, ед.	Кол-во садовых домов (дачи)/0206, ед.
Тип населенного пункта	(100%)	(6%)	(70%)	(5%)	(19%)
Общее количество домов малоэтажной жилой застройки, ед. (100%)	4 381	266	3 066	223	826
г. Саратов	1 005	46	784	60	115
р-н Энгельсский	638	18	263	87	270
Гагаринский АР	635	8	314	40	273
г. Энгельс	313	21	260	22	10
р-н Балаковский	176	6	123	3	44
р-н Вольский	168	5	146	-	17
р-н Марковский	139	15	104	11	9
р-н Татищевский	102	13	75	-	14
р-н Балашовский	98	10	77	-	11
р-н Ртищевский	90	22	67	-	1
р-н Пугачевский	88	6	77	-	5
р-н Воскресенский	84	4	42	-	38
р-н Петровский	81	4	75	-	2
р-н Красноармейский	70	9	52	-	9
р-н Аткарский	69	3	66	-	-
р-н Базарно-Карабулакский	62	5	57	-	-
р-н Ершовский	58	5	53	-	-
р-н Хвалынский	51	2	49	-	-
р-н Новобурасский	47	3	39	-	5
р-н Калининский	42	2	40	-	-
р-н Новоузенский	36	1	35	-	-
р-н Федоровский	35	8	27	-	-
р-н Краснокутский	31	4	27	-	-
р-н Духовницкий	30	7	23	-	-
р-н Дергачевский	29	7	22	-	-
р-н Аркадакский	28	2	26	-	-
р-н Лысогорский	25	3	21	-	1
р-н Советский	23	4	19	-	-
р-н Краснопартизанский	20	2	18	-	-
р-н Самойловский	17	-	17	-	-
р-н Ровенский	16	5	10	-	1
р-н Александрово-Гайский	15	6	9	-	-
р-н Балтайский	10	1	9	-	-
р-н Екатериновский	9	-	8	-	1
р-н Озинский	9	1	8	-	-
р-н Питерский	9	4	5	-	-
р-н Турковский	9	2	7	-	-
р-н Ивантеевский	6	2	4	-	-
р-н Романовский	5	-	5	-	-



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.2. Рынок домов малоэтажной жилой застройки



Предложения/сделки о продаже домов малоэтажной жилой застройки Группы 2 представлены во всех районах Саратовской области, кроме ЗАТО Светлый и МО г. Шиханы.

Основное количество выявлено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра: Гагаринском административном районе и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области - Энгельсском районе и в районах включая районные центры - Вольском районе, Марковском районе, Балаковском районе.

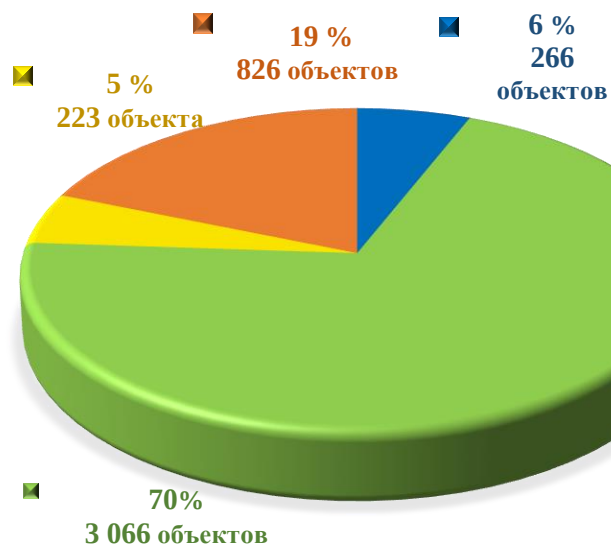
В других районах области предложения/сделки о продаже домов малоэтажной жилой застройки представлены в меньшем количестве.



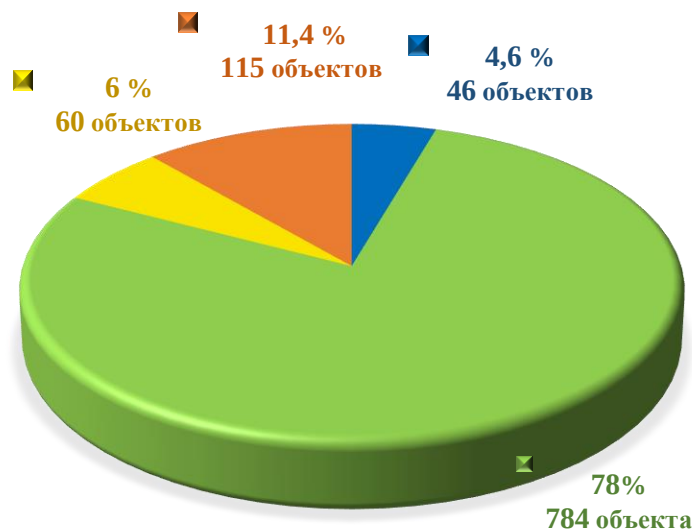
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

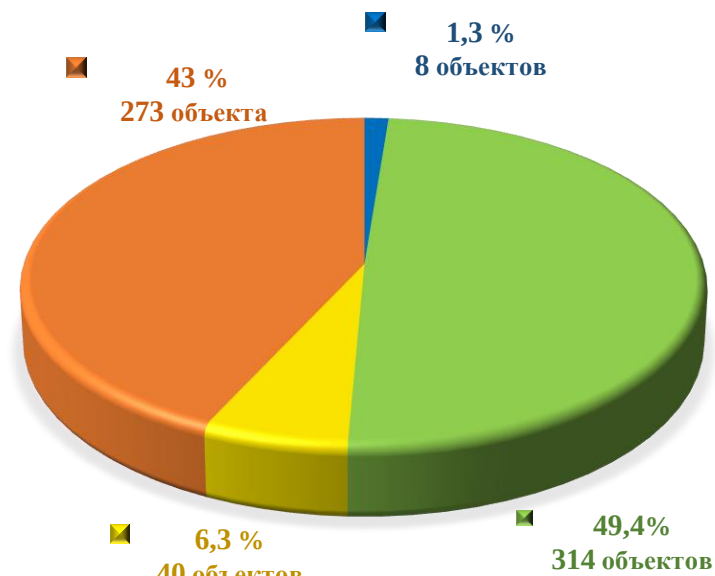
Саратовская область



г. Саратов



Гагаринский АР



- Кол-во жилых домов блокированной застройки (таунхаусы)/0201, ед.
- Кол-во индивидуальных жилых домов, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203, ед.
- Кол-во коттеджей/0204, ед.
- Кол-во садовых домов (дач)/0206, ед.

По итогам 1 полугодия 2023 года на рынке малоэтажной жилой застройки по количеству предложений/сделок о продаже лидируют:

- **индивидуальные жилые дома (0202/0203)**, в т.ч. с бытовыми пристройками, доля данной подгруппы домов от общего числа предложений составляет 3 066 объектов (70%);
- **садовые дома/дачи (0206)** занимают долю 826 объектов (19%) от общего количества;
- доля **жилых домов блокированной застройки/таунхаусов (0201)** составляет 266 объектов (6%), количество таунхаусов в составе данной подгруппы 26 объектов (9,8% от количества жилых домов блокированной застройки и 0,6% от общего числа предложений/сделок);
- **коттеджи (0204)** занимают долю 223 объекта (5%) от общего количества предложений/сделок.

Для рынка малоэтажной жилой недвижимости г. Саратова справедливы те же зависимости показателей, что и для Саратовской области в целом. В Гагаринском АР значительную долю рынка малоэтажной жилой застройки занимают садовые дома (43%) наряду с индивидуальными жилыми домами (49,4%).

В Саратовской области основное количество предложений/сделок о продаже домов малоэтажной жилой застройки в зависимости от назначения объекта по местоположению распределилось следующим образом:

- **индивидуальные жилые дома (0202/0203)**, в т.ч. с бытовыми пристройками - в г. Саратов 784 объекта, Гагаринском АР 314 объектов, Энгельсском районе 263 объекта, г. Энгельс 260 объектов, Вольском р-не 146 объектов, Балаковском р-не 123 объекта, Марксовском р-не 104 объекта;
- **коттеджи (0204)** – в Энгельсском районе 87 объектов, г. Саратов 60 объектов, Гагаринском АР 40 объектов, г. Энгельс 22 объекта;
- **садовые дома (дачи)** - в г. Энгельс и Энгельсском районе 280 (10+270) объектов, Гагаринском АР 273 объекта, г. Саратов 115 объектов, Балаковском районе 44 объекта;
- **жилые дома блокированной застройки (таунхаусы)** - в г. Саратов 46 объектов, в г. Энгельс и Энгельсском районе 39 (21+18) объектов, Ртищевском р-не 22 объекта, Марксовском р-не 15 объектов, Татищевском районе 13 объектов.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Максимальные общие средние удельные показатели зафиксированы в ближайшей окрестности областного центра г. Энгельс, областном центре г. Саратов, районном центре с развитой промышленностью г. Балаково, а также в г. Маркс и Энгельском районе.

Из приведенных данных таблицы видно, что относительно стоимости домов малоэтажной жилой застройки наблюдается преобладание среднего удельного показателя в районных центрах над величиной данного показателя для района без учета районного центра.

Например, один из минимальных общих средних удельных показателей по Саратовской области зафиксирован в Ртищевском районе, без учета районного центра г. Ртищево.

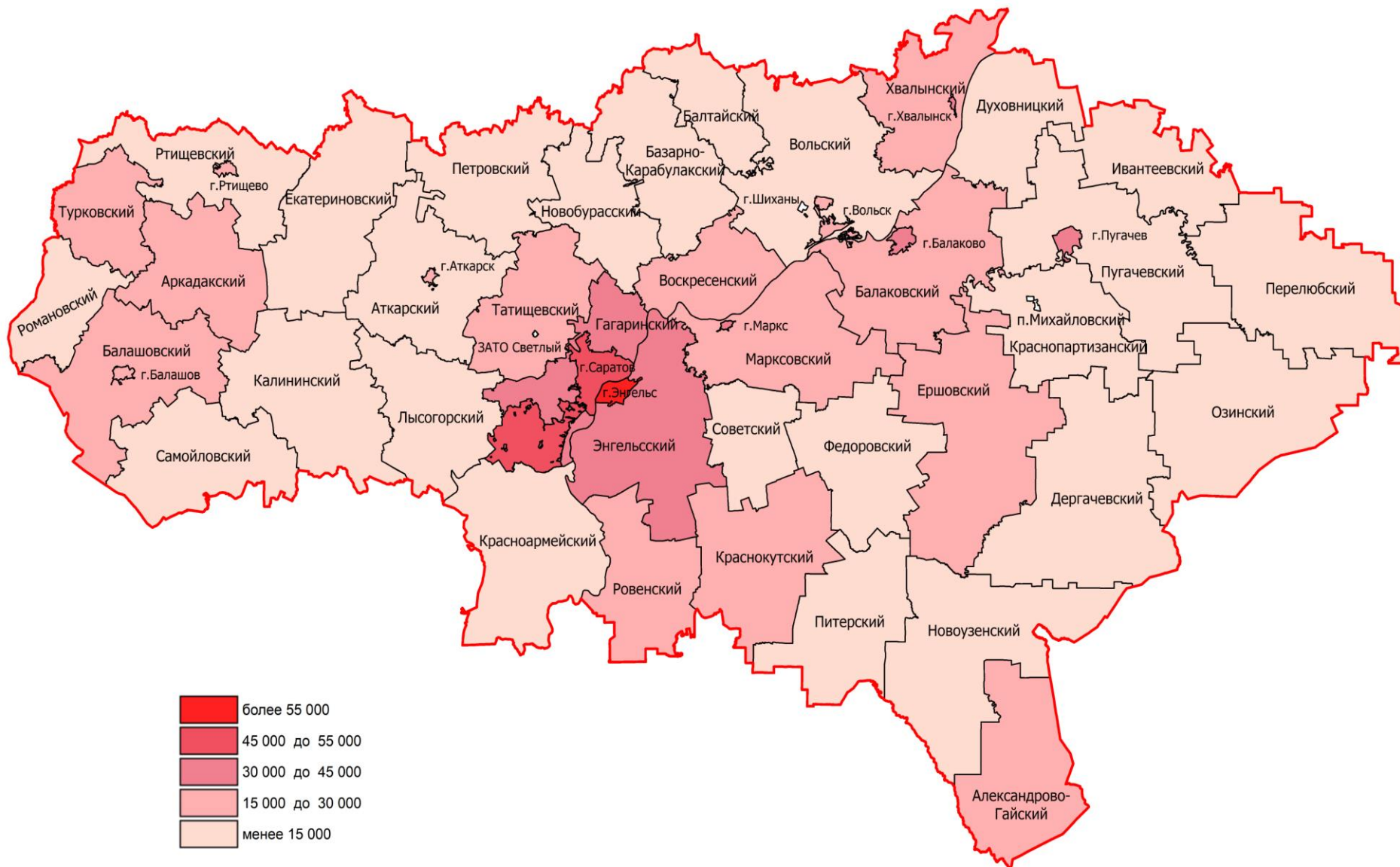
Представленная таблица иллюстрирует снижение среднего удельного показателя кадастровой стоимости в 16 районах области по сравнению со средним удельным показателем рыночной стоимости.

Назначение домов малоэтажной жильи застройки	Дома малоэтажной жилой застройки Группы 2			Жилые дома блокированной застройки (таунхаусы)/0201		Индивидуальные жилые дома, в т.ч. с бытовыми пристройками/0202/0203		Коттеджи/0204		Садовые дома (дачи)/0206	
	Общее кол- во домов, ед	Общее среднее, руб./кв.м	Среднее УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023г.	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во домов, ед.	Среднее, руб./кв.м
Общий итог	4 381	32 657	-	266	26 580	3 066	33 545	223	55 782	826	25 075
г. Энгельс	313	57 544	22 449	21	54 133	260	58 312	22	59 508	10	40 417
г. Саратов	1 005	45 344	21 723	46	48 200	784	46 937	60	55 307	115	28 141
г. Балаково	81	42 131	18 932	3	44 295	56	46 299	3	41 382	19	29 620
г. Маркс	78	41 430	14 956	6	33 293	62	43 716	10	32 135	-	-
р-н Энгельский	638	36 855	20 146	18	28 828	263	40 134	87	54 882	270	28 387
г. Пугачев	60	33 735	12 590	2	20 134	54	35 899	-	-	4	11 318
Гагаринский АР	635	30 890	19 300	8	44 868	314	32 896	40	62 601	273	23 526
г. Хвалынский	18	30 441	8 896	2	27 302	16	30 833	-	-	-	-
г. Вольск	111	27 375	12 471	2	22 620	104	28 072	-	-	5	14 796
г. Балашов	61	25 616	12 169	9	23 447	49	26 874	-	-	3	11 572
р-н Балаковский	95	24 255	13 493	3	19 595	67	23 138	-	-	25	27 807
р-н Турковский	9	24 109	9 729	2	7 822	7	28 762	-	-	-	-
р-н Хвалынский	33	23 700	8 344	-	-	33	23 700	-	-	-	-
г. Красноармейск	24	23 102	12 563	4	22 913	20	23 140	-	-	-	-
р-н Татищевский	102	21 954	13 897	13	18 561	75	24 760	-	-	14	10 070
р-н Воскресенский	84	21 295	13 467	4	19 144	42	25 224	-	-	38	17 178
р-н Ровенский	16	20 368	11 445	5	20 016	10	18 137	-	-	1	44 444
г. Ртищево	73	19 196	13 972	19	15 405	54	20 529	-	-	-	-
р-н Марковский	61	18 941	13 984	9	15 717	42	19 253	1	87 500	9	13 090
р-н Краснокутский	31	18 923	14 795	4	13 285	27	19 758	-	-	-	-
г. Аткарска	60	18 613	10 135	2	27 241	58	18 316	-	-	-	-
р-н Балашовский	37	17 122	11 665	1	13 158	28	19 081	-	-	8	10 761
р-н Александрово-Гайский	15	16 732	15 276	6	14 007	9	18 548	-	-	-	-
р-н Ершовский	58	16 518	13 565	5	14 353	53	16 722	-	-	-	-
р-н Аркадакский	28	15 470	8 696	2	14 126	26	15 573	-	-	-	-
р-н Петровский	81	14 974	10 364	4	10 872	75	15 420	-	-	2	6 447
р-н Новобурасский	47	14 429	9 819	3	13 699	39	14 427	-	-	5	14 878
р-н Пугачевский	28	14 340	11 541	4	11 387	23	14 586	-	-	1	20 492
р-н Вольский	57	14 071	10 228	3	5 223	42	11 989	-	-	12	23 570
р-н Красноармейский	46	13 585	11 830	5	9 491	32	14 067	-	-	9	14 143
р-н Советский	23	12 725	13 827	4	11 010	19	13 086	-	-	-	-
р-н Новоузенский	36	12 604	14 334	1	1 984	35	12 908	-	-	-	-
р-н Аткарский	9	12 237	11 765	1	3 205	8	13 367	-	-	-	-
р-н Озинский	9	12 084	13 153	1	8 507	8	12 531	-	-	-	-
р-н Лысогорский	25	11 431	10 360	3	13 379	21	11 510	-	-	1	3 913
р-н Духовницкий	30	11 422	10 229	7	16 051	23	10 014	-	-	-	-
р-н Калининский	42	10 825	11 739	2	18 601	40	10 436	-	-	-	-
р-н Ивanteeвский	6	10 721	11 286	2	10 931	4	10 616	-	-	-	-
р-н Федоровский	35	10 554	12 799	8	17 062	27	8 626	-	-	-	-
р-н Перелюбский	3	10 282	13 141	-	-	3	10 282	-	-	-	-
р-н Екатериновский	9	9 509	10 495	-	-	8	10 373	-	-	1	2 600
р-н Самойловский	17	9 478	9 828	-	-	17	9 478	-	-	-	-
р-н Базарно-Карабулакский	62	9 282	12 214	5	14 485	57	8 825	-	-	-	-
р-н Краснопартизанский	20	9 189	12 010	2	5 638	18	9 584	-	-	-	-
р-н Дергачевский	29	8 647	12 411	7	12 182	22	7 522	-	-	-	-
р-н Балтайский	10	8 335	11 270	1	6 435	9	8 546	-	-	-	-
р-н Питерский	9	8 334	12 236	4	5 546	5	10 565	-	-	-	-
р-н Ртищевский	17	7 336	10 257	3	11 631	13	6 429	-	-	1	6 238
р-н Романовский	5	4 606	9 468	-	-	5	4 606	-	-	-	-



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области



Разноплановые значения средних удельных показателей цены предложений/сделок объясняются количеством представленных предложений и зависимостью от основных ценообразующих факторов:

- местоположение;
- материал стен;
- площадь объекта;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- этажность дома;
- год постройки;
- физическое состояние здания;
- состояние отделки;
- наличие дополнительных улучшений на участке;
- наличие подключенных коммуникаций: энергоснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление;
- количество комнат;
- качество подъездных путей к дому;
- расстояние от остановок общественного транспорта;
- близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.);
- близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с высокой интенсивностью движения, железная дорога, аэропорт, ЛЭП и т.д.).

Также на ценообразование влияют другие факторы, такие как, ликвидность объекта (платежеспособный спрос), сезонность рынка недвижимости, условия продажи: свободная или принудительная продажа.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Далее в нашем анализе рассмотрено влияние основных ценообразующих факторов на примере индивидуальных жилых домов, в т.ч. с бытовыми пристройками, лидирующих на рынке малоэтажной жилой недвижимости.

Наибольшее влияние на цену предложения оказывает его **местоположение**. Рассмотрим структуру предложений/сделок о продаже объектов малоэтажной жилой недвижимости в пределах региона.

Из приведенных данных таблицы видно, что основное количество предложений/сделок о продаже индивидуальных жилых домов сосредоточено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском АР и г. Энгельс, а также в крупных районах Саратовской области Энгельском, Вольском, Балаковском, Марковском.

Наибольшие общие средние удельные показатели цены предложения зафиксированы в ближайшей окрестности областного центра г. Энгельс, областном центре г. Саратов, районном центре с развитой промышленностью г. Балаково, а также в г. Маркс, Энгельском районе.

Необходимо отметить, что в структуре предложения (без учета сделок) максимальная доля 65% приходится на предложения о продаже индивидуальных жилищных домов со вспомогательными постройками (бани, гаражи, хозяйственные постройки).

№ п/п	Местоположение ИЖД относительно МР или городского округа	Кол-во ИЖД, в т.ч. с бытовыми пристройками, ед	Среднее, руб./кв.м	Минимальная стоимость ИЖД, за 1 кв.м/руб.	Максимальная стоимость ИЖД, за 1 кв.м/руб.
1	г Энгельс	260	58 312	6 258	205 000
2	г Саратов	784	46 937	3 125	234 580
3	г Балаково	56	46 299	3 817	111 864
4	г Маркс	62	43 716	1 770	139 768
5	р-н Энгельский	263	40 134	3 359	116 750
6	г Пугачев	54	35 899	3 289	100 000
7	Гагаринский АР	314	32 896	2 488	221 154
8	г Хвалынский	16	30 833	2 280	60 976
9	р-н Турковский	7	28 762	5 922	46 269
10	г Вольск	104	28 072	3 137	86 957
11	г Балашов	49	26 874	1 654	91 743
12	р-н Воскресенский	42	25 224	2 903	84 034
13	р-н Татищевский	75	24 760	3 448	149 204
14	р-н Хвалынский	33	23 700	2 577	192 308
15	г Красноармейск	20	23 140	2 967	94 595
16	р-н Балаковский	67	23 138	1 558	75 000
17	г Ртищево	54	20 529	3 190	52 174
18	р-н Краснокутский	27	19 758	1 707	55 556
19	р-н Марковский	42	19 253	2 632	68 033
20	р-н Балашовский	28	19 081	1 908	47 445
21	р-н Александрово-Гайский	9	18 548	2 941	30 667
22	г Аткарск	58	18 316	3 279	43 614
23	р-н Ровенский	10	18 137	4 194	30 932
24	р-н Ершовский	53	16 722	1 818	38 000
25	р-н Аркадакский	26	15 573	2 339	31 705
26	р-н Петровский	75	15 420	1 608	76 667
27	р-н Пугачевский	23	14 586	1 789	69 832
28	р-н Новобурасский	39	14 427	1 548	42 169
29	р-н Красноармейский	32	14 067	1 980	40 000
30	р-н Аткарский	8	13 367	1 988	56 338
31	р-н Советский	19	13 086	1 592	36 061
32	р-н Новоузенский	35	12 908	1 560	36 264
33	р-н Озинский	8	12 531	1 965	30 864
34	р-н Вольский	42	11 989	1 705	46 584
35	р-н Лысогорский	21	11 510	2 090	39 063
36	р-н Ивантеевский	4	10 616	6 692	16 590
37	р-н Питерский	5	10 565	3 919	28 846
38	р-н Калининский	40	10 436	1 873	36 172
39	р-н Екатериновский	8	10 373	7 168	13 889
40	р-н Перелюбский	3	10 282	8 897	12 418
41	р-н Духовницкий	23	10 014	1 871	31 486
42	р-н Краснопартизанский	17	9 746	1 531	28 947
43	р-н Самойловский	17	9 478	1 685	64 469
44	р-н Базарно-Карабулакский	57	8 825	1 580	36 875
45	р-н Федоровский	27	8 626	2 421	34 884
46	р-н Балтайский	9	8 546	1 689	23 684
47	р-н Дергачевский	22	7 522	1 692	22 828
48	п Михайловский	1	6 820	6 820	6 820
49	р-н Ртищевский	13	6 429	2 571	13 253
50	р-н Романовский	5	4 606	1 698	12 799
	ИТОГО:	3 066	33 545	1 531	234 580



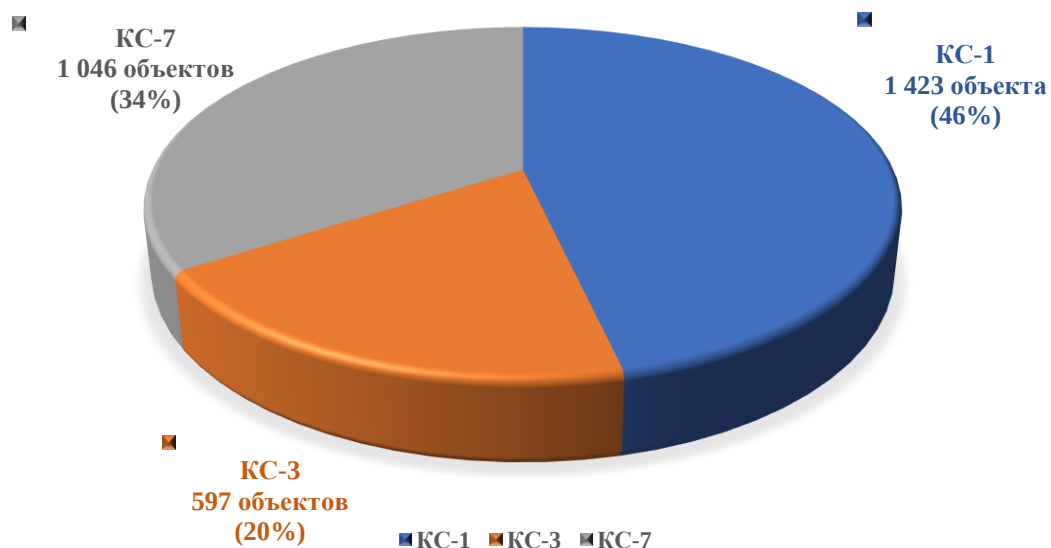
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

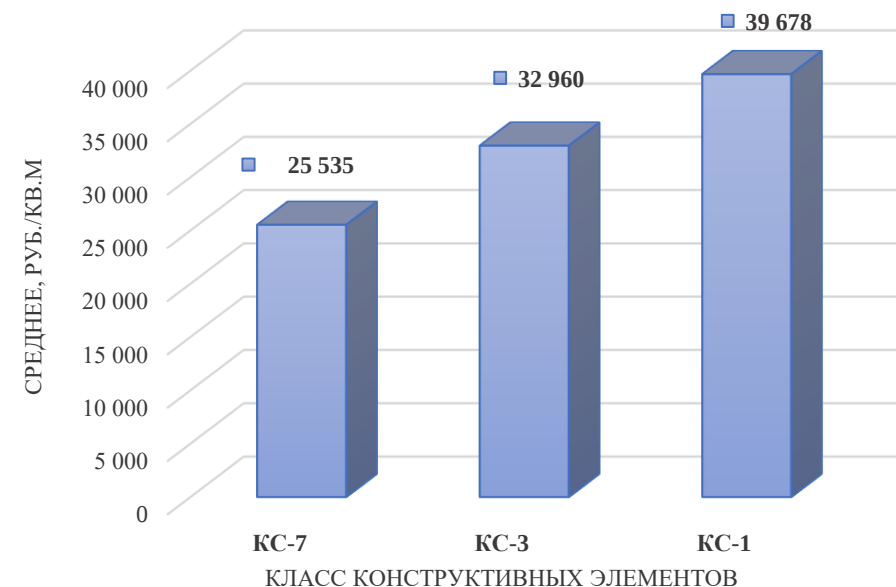
Материал стен индивидуальных жилых домов является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объектов, экологичность, на его тепло- и шумоизоляцию. На рынке Саратовской области представлены индивидуальные жилые дома из различных материалов стен. За первые 6 месяцев 2023 года на рынке индивидуальных жилых домов наиболее часто встречаются дома:

- **класса КС-1 с кирпичными стенами** - 1 423 объекта (46%);
- **класса КС-7 с деревянными стенами** 1 046 объектов (34%), так как класс конструктивных систем таких материалов стен как деревянные, дощатые, деревянный каркас без обшивки, рубленые, каркасно-обшивные, каркасно-засыпные и сборно-щитовые, допустимо объединить объекты анализируемой группы с данными материалами стен в одну группу;
- **класса КС-3 из смешанных материалов стен** 597 объектов (20%), в данную группу объединены объекты, имеющие класс конструктивных систем: смешанные, бетонные, железобетонные, из железобетонных сегментов, крупноблочные, монолитные, шлакобетонные, легкие из местных материалов, из прочих материалов, из мелких бетонных блоков, из легкобетонных панелей.

Структура предложений/сделок о продаже малоэтажной жилой недвижимости в зависимости от материала стен для индивидуальных жилых домов, %



Зависимость среднего удельного показателя цены предложения/сделки от материала стен для индивидуальных жилых домов, руб./кв.м.



Для строительства последних лет наиболее распространено использование в качестве материала стен кирпича и мелких бетонных блоков, что сказывается на средних величинах цен предложения/сделок домов со смешанными материалами стен.

Величина среднего удельного показателя при продаже кирпичных домов наиболее высокая. Средний удельный показатель квадратного метра деревянных домов является наименьшим.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба)

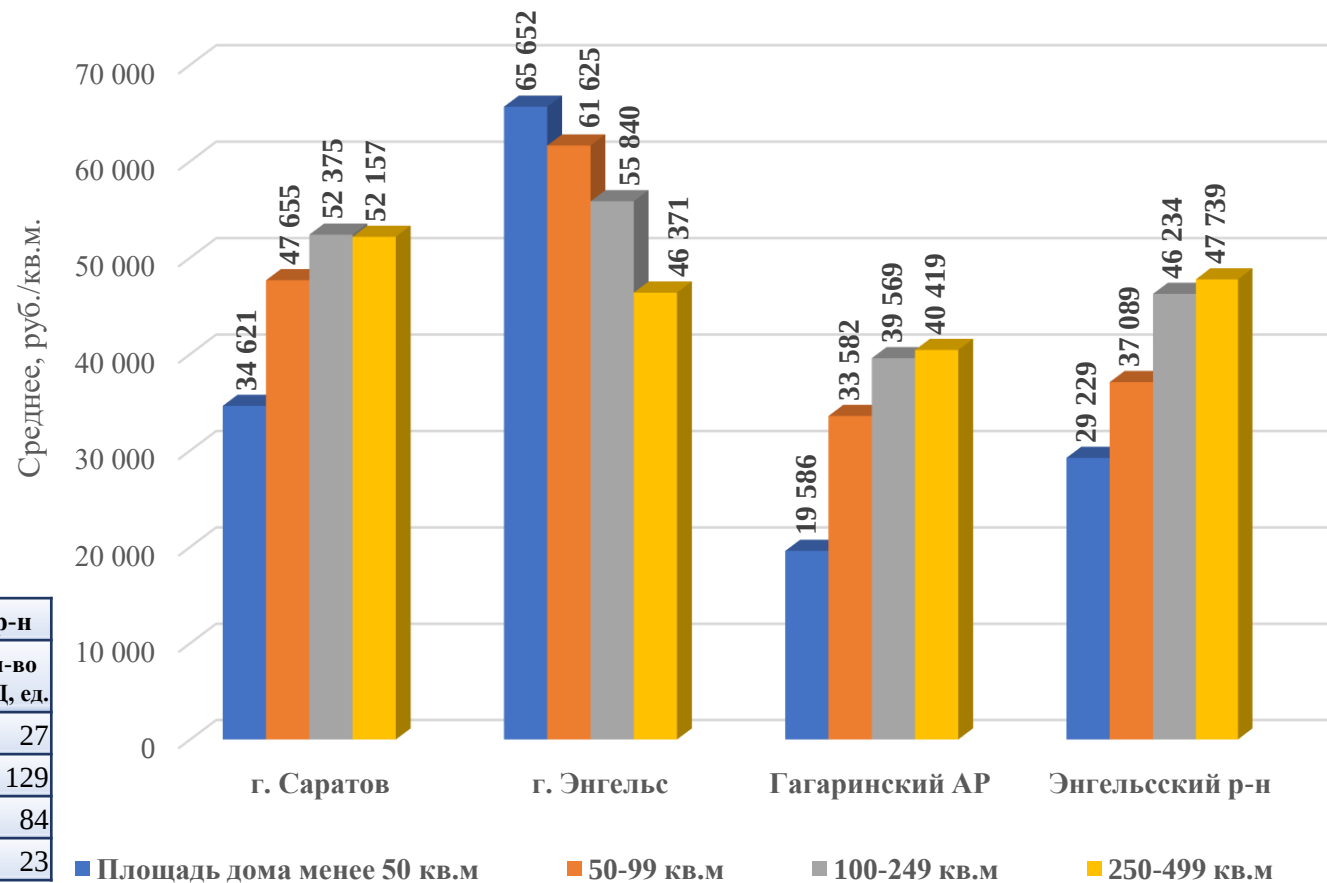
влияет на его ликвидность на рынке и является одним из важных ценообразующих факторов.

Анализ зависимости средних удельных показателей цен предложений/сделок от площади индивидуального жилого дома показал, что в г. Саратов, Гагаринском АР, Энгельсском р-не, чем меньше площадь индивидуального жилого дома, тем дешевле значение среднего удельного показателя.

В г. Энгельс наблюдается другая зависимость, чем больше площадь индивидуального жилого дома, тем дешевле значение среднего удельного показателя.

Площадь индивидуального жилого дома	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельсский р-н	
	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб./кв.м	Кол-во ИЖД, ед.
менее 50 кв.м	34 621	164	65 652	23	19 586	71	29 229	27
50-99 кв.м	47 629	280	61 625	113	33 569	116	37 089	129
100-249 кв.м	52 351	265	55 840	99	39 569	104	46 234	84
250-499 кв.м	52 157	75	46 371	25	40 419	23	47 739	23

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от площади объекта для индивидуальных жилых домов, руб./кв. м



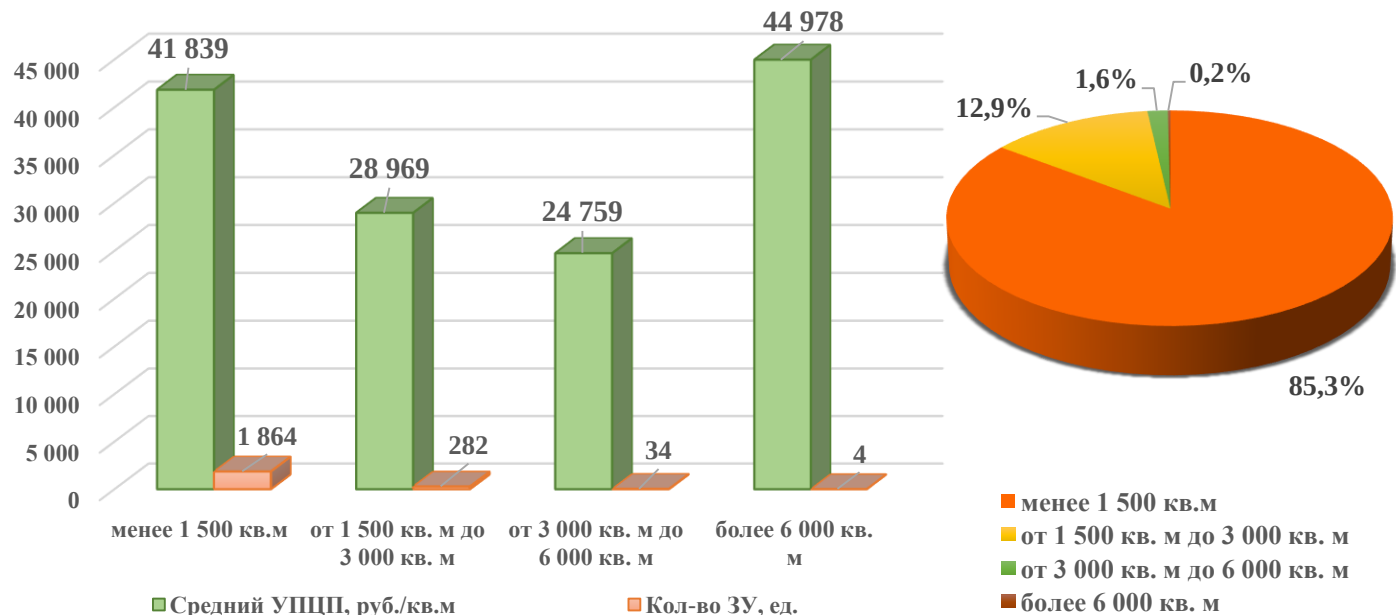


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Площадь земельного участка, относящегося к объекту, является значимым ценообразующим фактором. Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.

Диапазон площадей земельных участков под индивидуальную жилую застройку применен на основании Приложения № 12 Приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».



Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от площади земельного участка, на котором расположен объект, для индивидуальных жилых домов

Значительная доля 1 864 объекта (85,3%) индивидуальных жилых домов в Саратовской области расположена на земельных участках площадью менее 1 500 кв. м со средним удельным показателем цены предложения 41 839 руб./кв. м.

Наибольшее количество индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках площадью менее 1 500 кв. м представлено на рынке г. Саратова, г. Энгельса, Гагаринского АР, Энгельсского района.

Самые дорогостоящие индивидуальные жилые дома с площадью земельного участка менее 1 500 кв.м находятся в г. Энгельс и г. Саратов, со средним УПЦП 59 950 руб./кв.м и 53 403 руб./кв.м, соответственно.

Индивидуальные жилые дома с земельными участками, площадь которых менее 1 500 кв.м, в Энгельсском районе дороже индивидуальных жилых домов Гагаринского АР.

Площадь земельного участка	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		р-н Энгельсский	
	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м	Кол-во ЗУ	Средний УПЦП жилого дома, кв.м
менее 1500 кв.м	570	53 403	236	59 950	156	42 330	171	43 270
1500-3000 кв.м	9	55 533	3	46 030	43	39 266	41	43 434
3000-6000 кв.м	-	-	-	-	3	51 737	4	67 770
более 6000 кв.м	-	-	-	-	1	71 074	1	71 763



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Этажность жилого дома является одним из значимых ценообразующих факторов.

Рынок индивидуальных жилых домов в Саратовской области в большей степени представлен одноэтажными индивидуальными жилыми домами и занимает долю 69% (2 128 объектов).

Доля двухэтажных индивидуальных жилых домов составляет 26% (790 объектов).

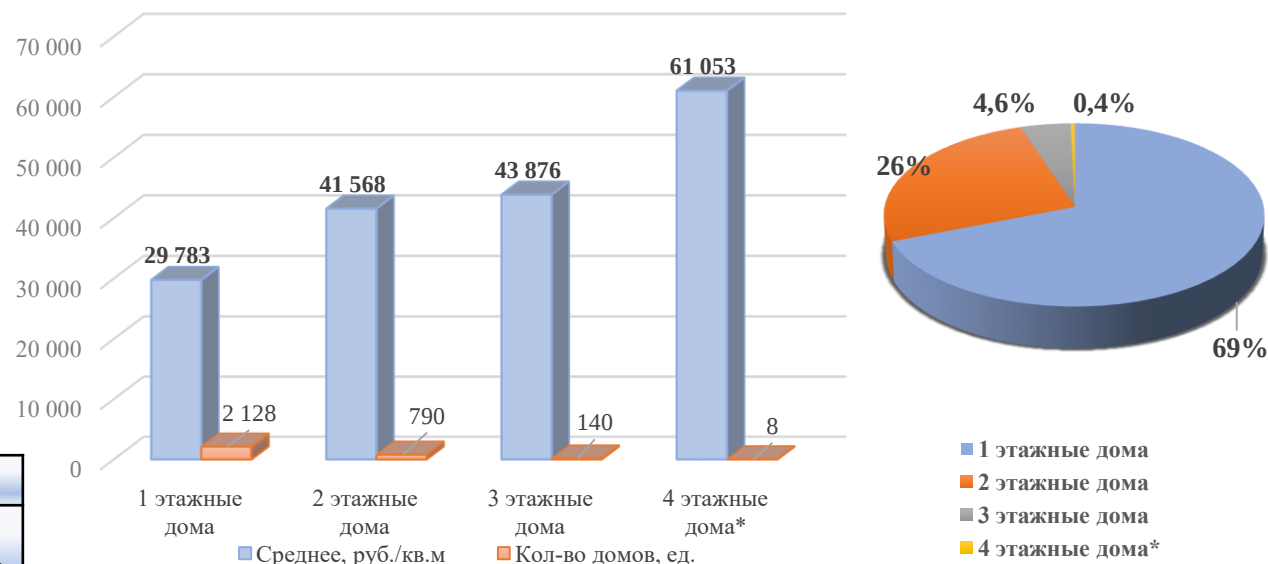
Предложения о продаже трехэтажных домов занимают 4,6% (140 объектов) рынка, а доля четырехэтажных* домов в Саратовской области не превышает 0,4% (8 объектов) от общего количества индивидуальных жилых домов.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов

Этаж ност ь	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		р-н Энгельсский	
	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м	Кол-во	Среднее, руб./кв. м
1	446	44 191	154	60 859	152	35 357	139	39 486
2	270	51 043	77	56 228	140	29 990	112	39 854
3	62	47 865	28	49 939	22	34 391	11	46 873
4*	6	56 661	1	60 961	-	-	1	87 500

Среди городов Саратов, Энгельс, а также Гагаринского административного района и Энгельсского района наименьшая величина среднего удельного показателя продажи одноэтажных индивидуальных жилых домов выявлена в Гагаринском АР и Энгельсском районе за счет значительной доли домов старой постройки.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов по Саратовской области, руб./кв. м



Анализ зависимости среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов по Саратовской области за первые 6 месяцев 2023 года показал, чем меньше этажность индивидуального жилого дома, тем меньше значение среднего удельного показателя. Данный факт еще обусловлен тем, что среди одноэтажных индивидуальных жилых домов значительная часть представлена старым жилым фондом.

*Информация о 4-х этажных индивидуальных жилых домах получена из объявлений и сведений Росреестра.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Физическое состояние здания является значимым ценообразующим фактором и зачастую находится в прямой зависимости от **года постройки**.

На рынке выявлены предложения продажи индивидуальных жилых домов, физическое состояние которых определено как:

- 1) «новый дом»,
- 2) «хорошее, жилое удовлетворительное»,
- 3) «неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт».

Индивидуальные жилые дома с физическим состоянием «неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт» не рассматриваются в рамках анализа, т.к. дом подлежит сносу или реконструкции.

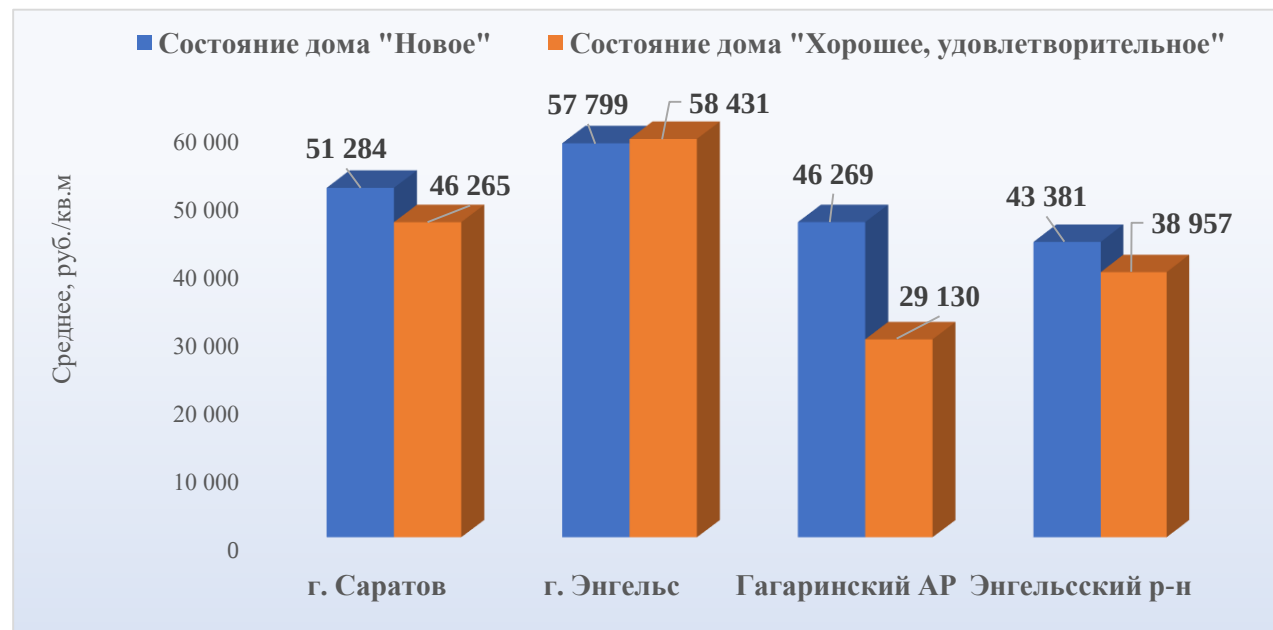
Много жилых домов, выставленных на продажу, не имеют в описании объявления года постройки. Зачастую собственники не хотят акцентировать внимание на годе постройки, потому что эти данные не являются преимуществом объекта. В некоторых ситуациях год постройки не указан, так как собственники, либо риелторы, не знают точный год постройки.

Большинство продавцов качественно описывают только те данные, которые могут расположить потенциального покупателя к объекту и сформировать у него положительное мнение об объекте.

Анализируя представленную диаграмму и таблицу видно, что степень физического износа индивидуального жилого дома напрямую влияет на его стоимость, чем лучше физическое состояние индивидуального жилого дома, тем дороже его стоимость, кроме г. Энгельса.

Средний удельный показатель квадратного метра индивидуального жилого дома с физическим состоянием «новое» выше среднего удельного показателя индивидуального жилого дома с физическим состоянием «хорошее, удовлетворительное»: в г. Саратове на 10,8%, в Гагаринском АР на 58,8%, в Энгельсском районе на 11,4%, в г. Энгельсе дешевле на 1,1%.

Зависимость средних удельных цен предложений/сделок от физического состояния индивидуального жилого дома, руб./кв.м.



Физическое состояние индивид. жилого дома	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельсский р-н	
	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во ИЖД, ед.
Состояние дома "Новое"	51 284	105	57 799	49	46 269	69	43 381	70
Состояние дома "Хорошее, удовлетворительное"	46 265	679	58 431	211	29 130	245	38 957	193



Центр государственной кадастровой оценки

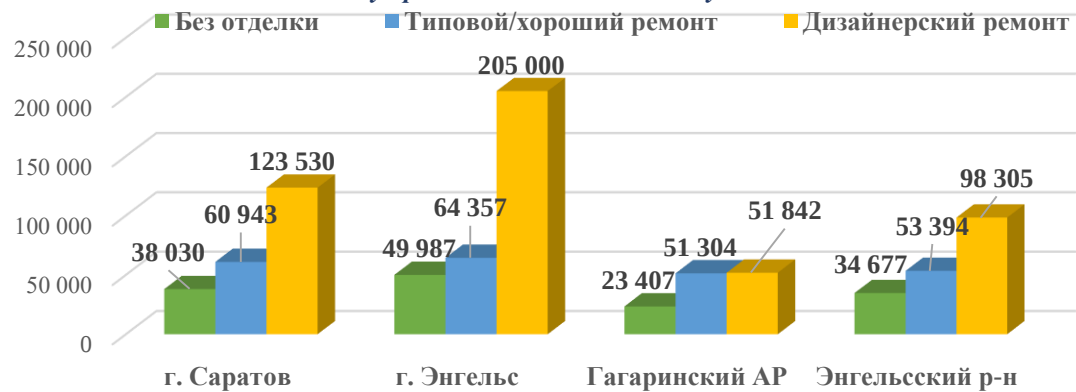
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Качество **внутренней отделки** объекта также является значимым ценообразующим фактором. На рынке Саратовской области присутствуют объекты, реализуемые:

- 1) «Без отделки, дома с черновой и чистовой отделкой» (в основном, это новые дома, построенные не более пяти лет назад),
- 2) с простой «типовой отделкой (хороший, современный тип ремонта)», в некоторых объектах требуется косметический ремонт,
- 3) с «Элитным (дизайнерским) ремонтом».

Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.

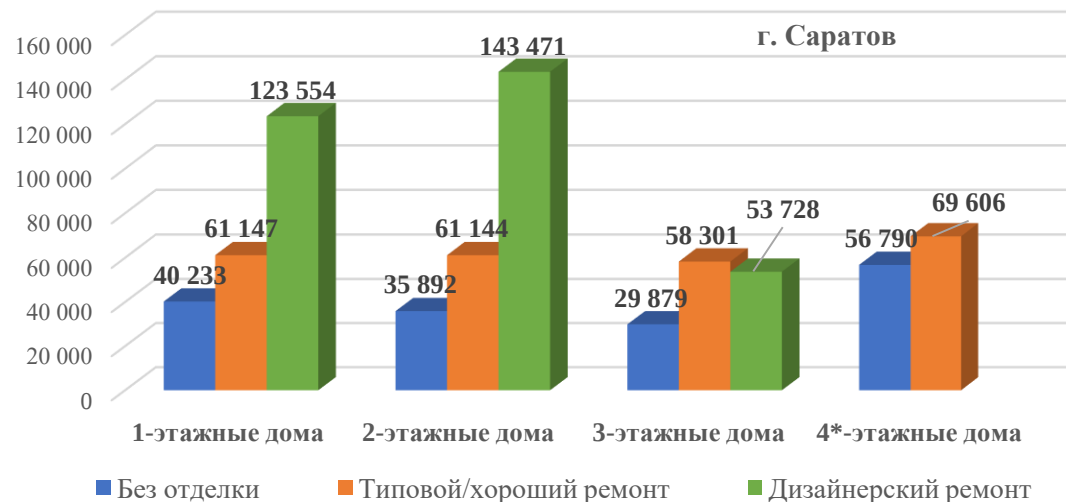
Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от состояния внутренней отделки индивидуального жилого дома



Состояние внутренней отделки	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельсский р-н	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
Без отделки	38 030	217	49 987	86	23 407	68	34 677	110
Типовой/хороший ремонт	60 943	352	64 357	152	51 304	134	53 394	101
Дизайнерский ремонт	123 530	10	205 000	1	51 842	1	98 305	1

Согласно, проведенному анализу в разрезе г. Саратова, г. Энгельса, Гагаринского АР, Энгельсского района, можно сделать вывод, что индивидуальные жилые дома без отделки или которым требуется ремонт значительно дешевле, домов с произведенным типовым ремонтом и домов с элитным дизайнерским ремонтом.

Зависимость среднего удельного показателя цены предложения от состояния внутренней отделки в разрезе этажности дома.



Этажность индивид. жилого дома	Без отделки		Типовой/хороший ремонт		Дизайнерский ремонт	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
1-этажные дома	40 233	127	61 147	163	123 554	1
2-этажные дома	35 892	71	61 144	148	143 471	7
3-этажные дома	29 879	18	58 301	37	53 728	2
4*-этажные дома	56 790	1	69 606	4	-	-

Из данных диаграммы и таблицы, что в г. Саратов независимо от этажности индивидуального жилого дома, объекты без отделки или которым требуется ремонт значительно дешевле, домов с произведенным типовым ремонтом и домов с элитным дизайнерским ремонтом.

*Информация о 4-х этажных индивидуальных жилых домах получена из объявлений и сведений Росреестра.

[Все категории](#)[Найти](#)[Саратовская область](#)[Саратовская область](#) · [Дома, дачи, коттеджи](#) · [Купить](#) · [Дома](#)

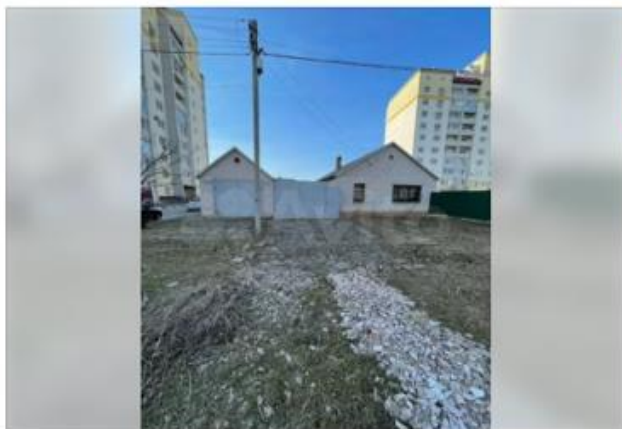
Дом 60 м² на участке 8 сот.

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

12 300 000 Р

205 000 Р за м²

В ипотеку от 103 584 Р/мес.

[Посмотреть сделки](#)[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xxПользователь:
Частное лицо[Подписаться на продавца](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи



О доме

Количество комнат: **3**Площадь дома: **60 м²**Площадь участка: **8 сот.**Этажей в доме: **1**Для отдыха: **баня или сауна**Категория земель: **индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**Год постройки: **2000**Материал стен: **кирпич**Санузел: **в доме, на улице**Коммуникации: **электричество, газ, отопление, канализация**Ремонт: **дизайнерский**Парковка: **гараж**Транспортная доступность: **асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта**Инфраструктура: **магазин, аптека, детский сад, школа**Способ продажи: **возможна ипотека**

Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, Золотовская ул., 2 [Скрыть карту](#)

Описание

В доме есть все коммуникации, отопление газовое стоит универсальный котёл, плита, дом очень теплый. Также есть дровяная действующая баня с отдельной парилкой, моечной, и комната отдыха. Кирпичный гараж, кирпичный сарай с сухим погребом, кирпичный курятник всё построено одним кирпичным хозяйством 12м*4.5м. шаговая доступность к Покровскому рынку, все продуктовые магазины, рядом остановки городского транспорта. Рядом детский сад, школа номер 1 и номер 32.

№ 3013718472 · 1 мая в 20:33 · 2607 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

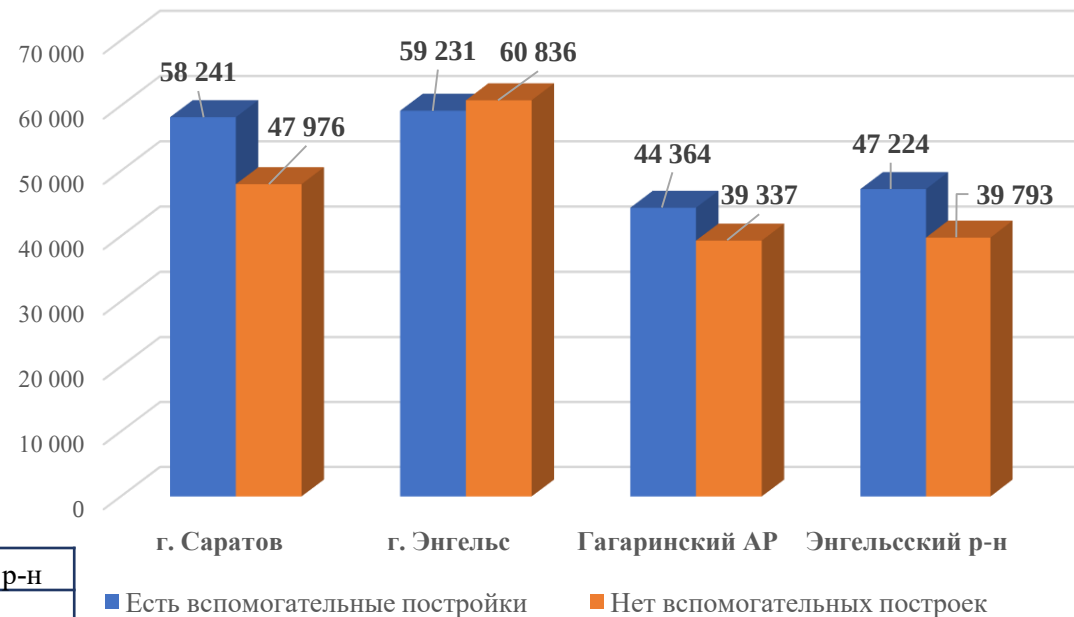
Объекты малоэтажной жилой недвижимости выставленные на продажу реализуются неотделимо от **дополнительных улучшений на участке**, таких как баня, гараж, сарай и прочие хоз. постройки. **Показатель проанализирован на основании 2 184 индивидуальных жилых домов (0202/0203) без учета данных сделок, предоставленных Росреестром, по причине отсутствия сведений.**

В структуре предложения продажи индивидуальных жилых домов по Саратовской области максимальная доля 68% приходится на предложения о продаже домов со вспомогательными постройками (1 486 объектов).

Наибольшее количество индивидуальных жилых домов представлено к продаже со вспомогательными постройками, при наличии которых средний УПЦП увеличивается в г. Саратове на 21,4%, в Гагаринском АР на 12,8%, в Энгельсском районе на 18,7%, уменьшается в г. Энгельс на 2,6%.

Наличие вспомогательных построек	г. Саратов		г. Энгельс		Гагаринский АР		Энгельсский р-н	
	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб/кв.м	Кол-во, ед.
Есть вспомогательные постройки	58 241	308	59 231	158	44 364	106	47 224	117
Нет вспомогательных построек	47 976	271	60 836	81	39 337	97	39 793	95

Зависимость средних цен от наличия дополнительных улучшений на участке для индивидуальных жилых домов руб./кв.м.





Центр государственной кадастровой оценки

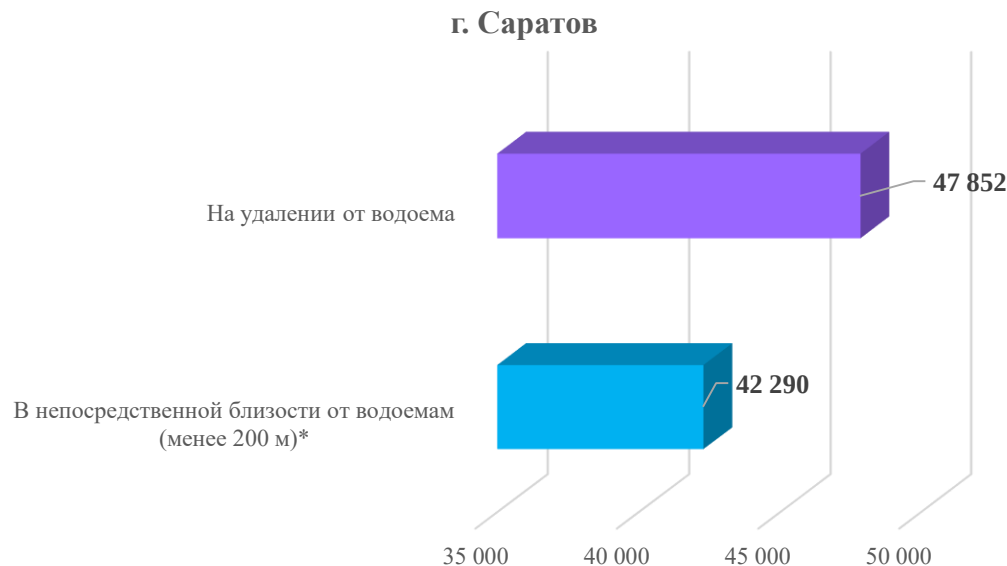
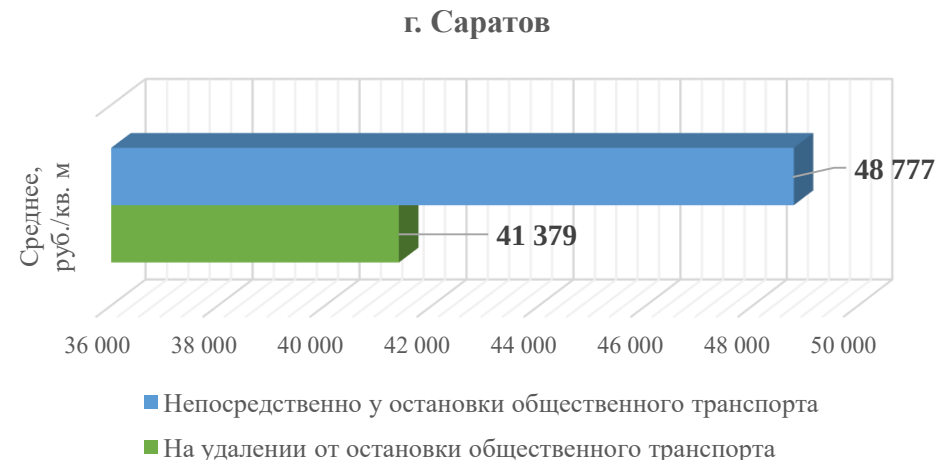
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения.

Структура предложений/сделок в зависимости от расположения остановок общественного транспорта (г. Саратов)

Удаленность от остановки общественного транспорта (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во, ед.
На удалении от остановки общественного транспорта (500 м и более)	41 379	195
Непосредственно у остановки общественного транспорта (менее 500 м)	48 777	589

Данные таблицы и диаграммы отражают, что индивидуальные жилые дома в г. Саратове, расположенные на удалении от остановки общественного транспорта дешевле объектов, расположенных в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на 15,2%.



Для объектов жилой недвижимости имеет значение такой фактор, как **близость к водоемам**.

Структура предложений в зависимости от близости к водоемам (г. Саратов)

Близость к водоемам (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во
В непосредственной близости от водоема (менее 200 м)*	42 290	129
На удалении от водоема	47 852	655

Индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от природного водоема, имеют средний удельный показатель меньше, чем дома, находящиеся на удалении от границ водного объекта (береговой линии) на 11,6%.

Данный факт может быть связан со сложностями оформления недвижимости, расположенной вблизи водоохранной зоны.

*На основании статьи 65 Водного кодекса РФ.



Центр государственной кадастровой оценки

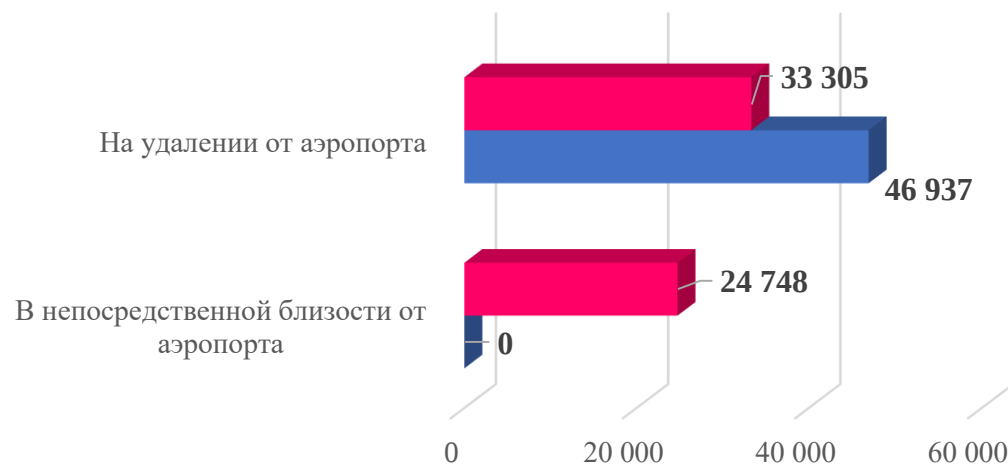
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Близость к объектам, нарушающим экологию местности (аэропорт, железная дорога) – также является одним из важных ценообразующих факторов для объектов жилой недвижимости.

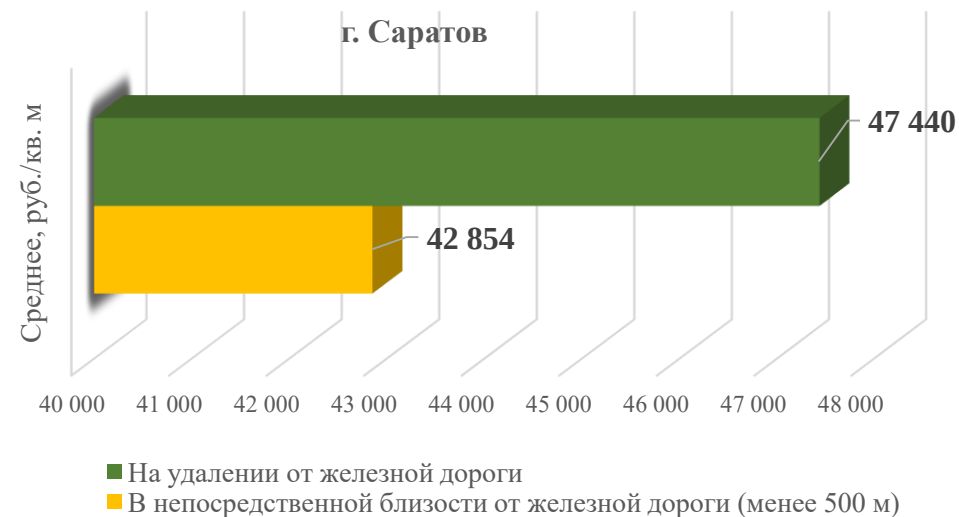
Структура зависимости среднего удельного показателя предложений/сделок от близости к железной дороге (г. Саратов).

Близость к железной дороге (г. Саратов)	Среднее, руб./кв. м	Кол-во, ед.
В непосредственной близости от железной дороги (менее 500 м)	42 854	86
На удалении от железной дороги	47 440	698

Из данных таблицы и диаграммы можно сделать вывод, что в г. Саратове индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от железной дороги дешевле индивидуальных жилых домов, расположенных на удалении от железной дороги на 9,7%.



■ Гагаринский АР, среднее руб./кв. м ■ г. Саратов, среднее руб./кв. м



Структура зависимости среднего удельного показателя предложений/сделок от близости к аэропорту (г. Саратов и Гагаринский АР)

Близость к аэропорту	г. Саратов		Гагаринский АР	
	Среднее, руб/кв.м	Кол-во, ед.	Среднее, руб/кв.м	Кол-во, ед.
На удалении от аэропорта	46 937	784	33 305	299
В непосредственной близости от аэропорта (менее 5 км)	-	-	24 748	15

Из представленной таблицы и диаграммы видно, что в Гагаринском АР индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от аэропорта (до 5 км) дешевле индивидуальных жилых домов, расположенных на удалении от аэропорта в 1,3 раза или на 25,7%.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

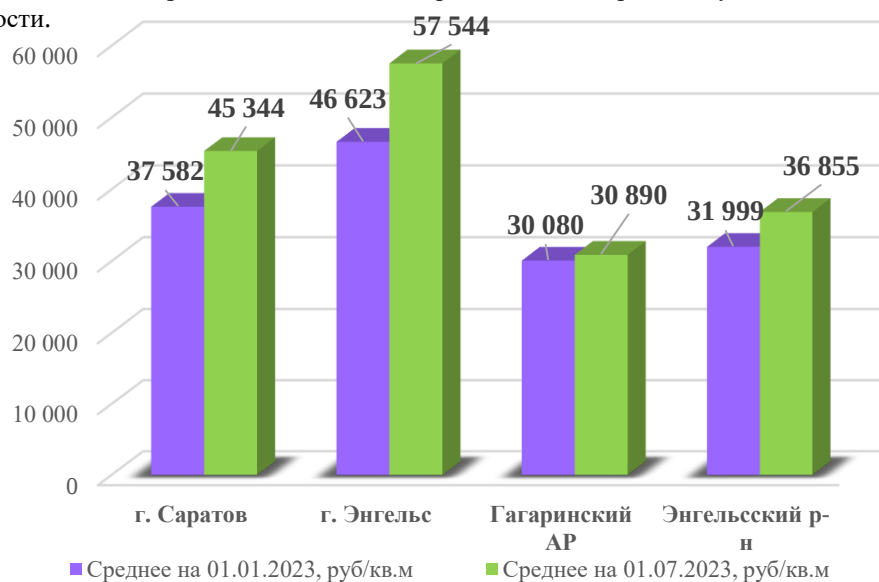
Динамика изменений средних удельных показателей.

Представленная таблица и диаграмма иллюстрирует динамику изменений средних удельных показателей малоэтажной жилой недвижимости на 01.01.2023г. по сравнению с данными на 01.07.2023г.

Изменения уровня среднего удельного показателя неравномерны по всей области.

На 01.07.2023г. увеличение анализируемого показателя отмечено в 29 муниципальных районах области по сравнению с данными на 01.01.2023г.

Также за рассматриваемый период отмечено снижение среднего удельного показателя кадастровой стоимости в 16 районах области по сравнению со средним удельным показателем рыночной стоимости.



Рынок малоэтажной жилой недвижимости в Саратовской области хорошо развит в областном центре региона, населенных пунктах, расположенных в ближайшей окрестности областного центра, в крупных районных центрах региона, а также в районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области. Во многих отдаленных от центра региона районах предложения о продаже индивидуальных жилых домов представлены в небольшом количестве.

Привлекательность индивидуального жилищного строительства для населения обусловлена невысокими эксплуатационными расходами, короткими сроками строительства, социально-психологическим комфортом и рядом других преимуществ.

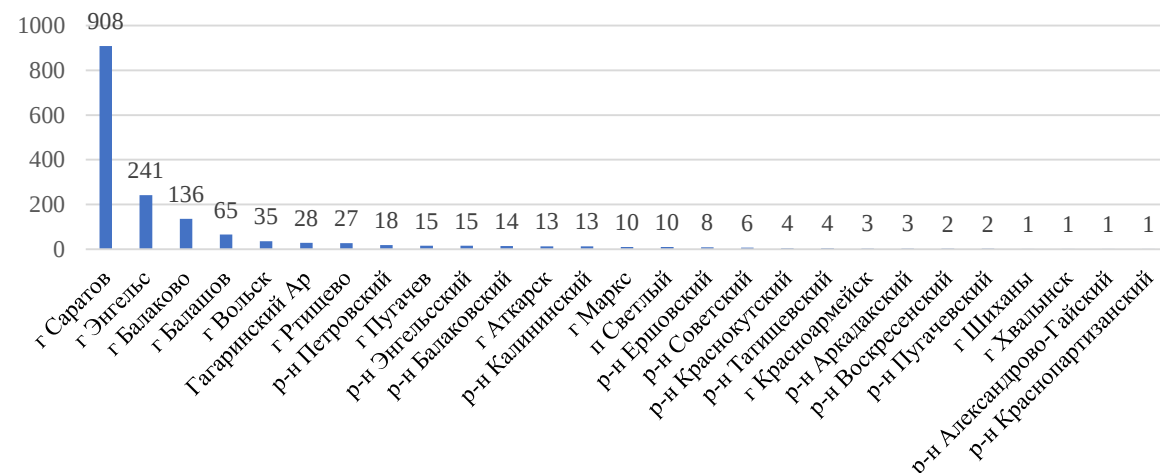
На рыночную стоимость продажи индивидуального жилого дома влияют все вышеописанные ценообразующие факторы.

Наименование МР и районного центра	Среднее, руб./кв.м на 01.01.2023г	Кол-во домов, ед	Среднее, руб./кв.м на 01.07.2023г	Кол-во домов, ед	Динамика 1-го полугодия 2023 к 2022г	Средний УПКС на 01.01.2023, руб./кв.м
г Энгельс	46 623	531	57 544	313	23,42%	22 449
г Саратов	37 582	1 849	45 344	1005	20,65%	21 723
г Балаково	35 286	167	42 131	81	19,40%	18 932
р-н Энгельский	31 999	1 028	36 855	638	15,17%	20 146
г Маркс	31 959	113	41 430	78	29,63%	14 956
Гагаринский АР	30 080	1 015	30 890	635	2,69%	19 300
г Пугачев	29 392	95	33 735	60	14,78%	12 590
г Хвалынский	27 526	52	30 441	18	10,59%	8 896
г Вольск	25 066	210	27 375	111	9,21%	12 471
г Балашов	23 290	286	25 616	61	9,99%	12 169
р-н Балаковский	22 774	290	24 255	95	6,50%	13 493
г Красноармейск	22 395	49	23 102	24	3,16%	12 563
п Михайловский	22 281	2	6 820	1	-69,39%	-
р-н Татищевский	20 928	167	21 954	102	4,90%	13 897
р-н Воскресенский	18 854	134	21 295	84	12,95%	13 467
р-н Ровенский	18 614	54	20 368	16	9,42%	11 445
г Аткарсск	17 692	96	18 613	60	5,21%	10 135
г Ртищево	16 433	148	19 196	73	16,81%	13 972
г Шиханы	15 742	4	-	-	-	12 922
р-н Ивантеевский	15 728	33	10 721	6	-31,83%	11 286
р-н Марковский	15 667	198	18 941	61	20,90%	13 984
р-н Новобурасский	15 621	51	14 429	47	-7,63%	9 819
р-н Хвалынский	15 605	74	23 700	33	51,88%	8 344
р-н Лысогорский	14 247	51	11 431	25	-19,77%	10 360
р-н Краснокутский	14 037	75	18 923	31	34,80%	14 795
р-н Калининский	13 756	110	10 825	42	-21,31%	11 739
р-н Вольский	13 722	119	14 071	57	2,54%	10 228
р-н Пугачевский	13 475	57	14 340	28	6,42%	11 541
р-н Балашовский	12 900	158	17 122	37	32,73%	11 665
р-н Ершовский	12 866	122	16 518	58	28,38%	13 565
р-н Красноармейский	12 555	120	13 585	46	8,20%	11 830
р-н Аркадакский	11 677	67	15 470	28	32,48%	8 696
р-н Петровский	11 298	184	14 974	81	32,53%	10 364
р-н Александрово-Гайский	11 027	11	16 732	15	51,73%	15 276
р-н Новоузенский	11 006	61	12 604	36	14,52%	14 334
р-н Дергачевский	10 430	61	8 647	29	-17,10%	12 411
р-н Озинский	10 394	16	12 084	9	16,26%	13 153
р-н Советский	10 243	49	12 725	23	24,23%	13 827
р-н Балтайский	9 735	31	8 335	10	-14,38%	11 270
р-н Романовский	9 600	37	4 606	5	-52,02%	9 468
р-н Базарно-Карабулакский	9 469	68	9 282	62	-1,98%	12 214
р-н Екатериновский	8 953	39	9 509	9	6,22%	10 495
р-н Ртищевский	8 849	42	7 336	17	-17,10%	10 257
р-н Духовницкий	8 810	28	11 422	30	29,65%	10 229
р-н Турковский	8 018	24	24 109	9	200,68%	9 729
р-н Аткарский	7 861	48	12 237	9	55,67%	11 765
р-н Краснопартизанский	7 792	32	9 314	19	19,53%	12 010
р-н Федоровский	7 072	46	10 554	35	49,24%	12 799
р-н Самойловский	6 940	20	9 478	17	36,58%	9 828
р-н Перелюбский	6 559	24	10 282	3	56,76%	13 141
р-н Питерский	6 096	29	8 334	9	36,71%	12 236



2.3 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта

Структура объектов 3-ей группы в разрезе муниципальных районов, ед.



Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта, в Саратовской области можно назвать активным. За 1 полугодие 2023 года было представлено 1 584 объекта.

Больше всего объектов представлено в г. Саратов – 908 объектов, что составляет 57,3% от общего количества объектов. Далее идут г. Энгельс – 241 объект (15,2%) и г. Балаково – 136 объектов (8,6%). В городе Балашов – 65 объектов (4,1%). В остальных муниципальных районах Саратовской области присутствует менее 14,8% от общего количества предложений/сделок.

Диапазон цен предложений/сделок составляет 625 – 138 462 руб./кв.м.

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	Здания, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Помещени я, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Общий итог, ед.
г Саратов	16	16 400	12 392	892	18 115	11 922	908
г Энгельс	17	9 868	10 831	224	15 926	10 750	241
Гагаринский АР	3	13 699	9 615	25	6 224	9 459	28
г Балаково	–	–	–	136	11 180	12 537	136
г Балашов	–	–	–	65	6 815	9 334	65
г Вольск	1	5 263	9 622	34	5 687	5 656	35
г Шиханы	1	3 521	9 057	–	–	–	1
г Ртищево	3	8 657	6 930	24	10 255	5 286	27
г Пугачев	2	4 976	7 700	13	5 162	8 186	15
г Аткарск	4	3 854	6 672	9	4 743	6 109	13
г Маркс	4	5 004	7 051	6	5 103	6 489	10
п Светлый	4	4 328	7 388	6	3 417	5 743	10
г Красноармейск	1	1 623	7 398	2	25 083	6 571	3
г Хвалынский	–	–	–	1	5 000	7 611	1
р-н Петровский	2	5 309	8 703	16	9 405	5 000	18
р-н Энгельсский	2	1 954	9 789	13	5 047	9 542	15
р-н Балаковский	–	–	–	14	4 560	8 418	14
р-н Калининский	3	4 685	6 889	10	6 914	4 403	13
р-н Ершовский	3	3 748	7 609	5	5 012	9 489	8
р-н Советский	–	–	–	6	4 232	6 895	6
р-н Краснокутский	–	–	–	4	13 034	5 820	4
р-н Татищевский	3	4 315	8 443	1	1 333	9 677	4
р-н Аркадакский	1	11 856	6 904	2	9 521	7 297	3
р-н Воскресенский	2	8 333	6 269	–	–	–	2
р-н Пугачевский	1	4 545	8 758	1	7 500	6 692	2
р-н Александрово-Гайский	1	6 250	7 512	–	–	–	1
р-н Краснопартизанский	1	3 717	7 342	–	–	–	1
Общий итог	75	8 882	8 232	1509	15 229	7 844	1584



2.3 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта

Диапазон средней удельной цены объектов по подгруппам

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Открытые автостоянки	0301	1	3 482	–	5 500
Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие	0302	97	6 985	10 461	8 312
Гаражные кооперативы	0303	1 361	9 919	12 982	12 836
Паркинги	0304	118	50 133	53 094	44 919
Гаражи производственные	0305	7	9 079	12 297	9 314
Общий итог		1 584	15 920	22 208	14 929

Наибольшая средняя удельная цена объектов транспорта представлена в территориальной зоне «Областной центр» – 18 085 руб./кв.м, наименьшая средняя удельная цена в территориальной зоне «Прочие населенные пункты» – 4 839 руб./кв.м.

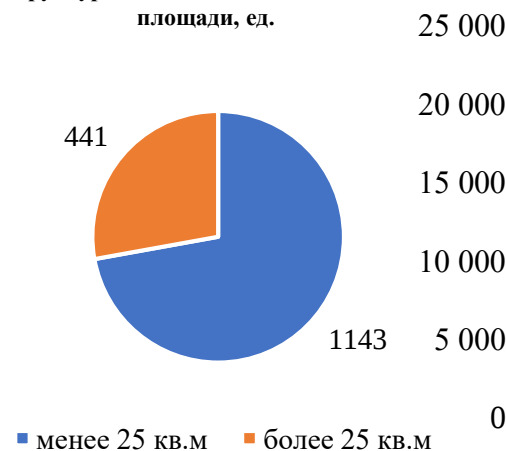
Выше всего средняя стоимость объектов в подгруппе «Паркинги» – 44 919 руб./кв.м.

Объекты площадью менее 25 кв.м составляют 72 % – 1 143 ед. из 1 584 ед. Объекты более 25 кв.м составляют 28% – 441 ед..

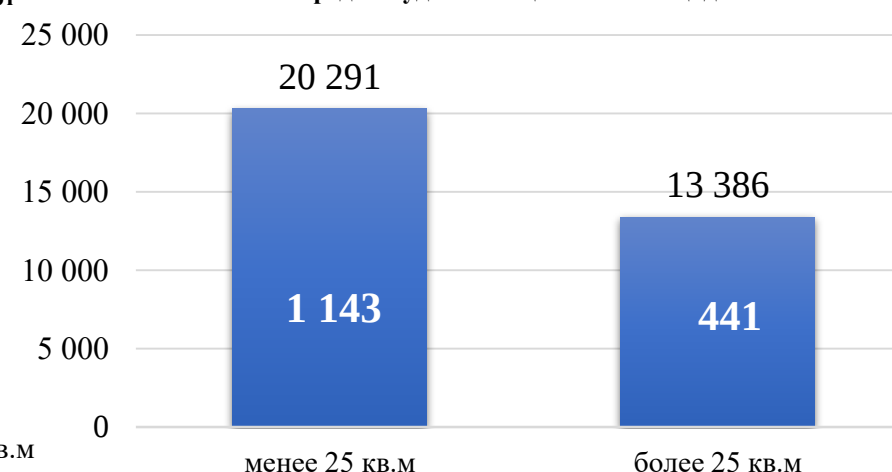
Зависимость средней удельной цены объектов от территориальной зоны

Территориальная зона	Количество, ед.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	908	16 723	18 085
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	269	11 749	14 617
Райцентры с развитой промышленностью	249	9 778	9 012
Райцентры сельскохозяйственных районов	123	5 987	7 156
Прочие населенные пункты	35	4 851	4 839
Общий итог	1 584	14 368	14 929

Структура объектов в зависимости от площади, ед.



Зависимость средней удельной цены от площади объекта





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Помещение максимум
138 462 руб./кв.м
Саратов, ул. Советская,
9/30

О гараже

Площадь: 13 м²

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Охрана: Да

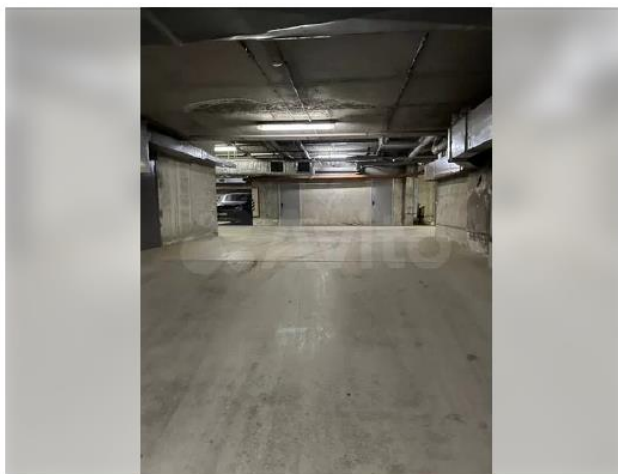
Расположение

Саратовская область, Саратов, Советская ул., 9/30
р-н Октябрьский



Машиноместо, 13 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Скрыть карту](#)

1 800 000 ₽

Реклама [avito.ru](#)
Бесплатная кредитка год без %
[Подробнее](#)

Показать телефон
8 987 xxx-xx-xx

ООО Поволжская
недвижимость
Агентство
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)



Помещение минимум
625 руб./кв.м
Ртищево, ул
Железнодорожная, 33

Гараж, 24 м²

[В избранном](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Расположение

Саратовская область, Ртищевский р-н, Ртищево,
Железнодорожная ул., 33

150 000 ₽

~~480 000 ₽~~
или [предложите свою цену](#)

Позвонить чк
8 xxx xxx

Написать сс
Отвечает за нес

Спросите у пр

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Тс

Когда можно посмотри

Агентство
На Авито с июля 2015

[Скрыть карту](#)





Вывод

Основное количество объектов капитального строительства (помещений и зданий) представлено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов.

Большая часть земельных участков представлена в г. Саратов, г. Балаково, Гагаринский АР и г. Маркс.

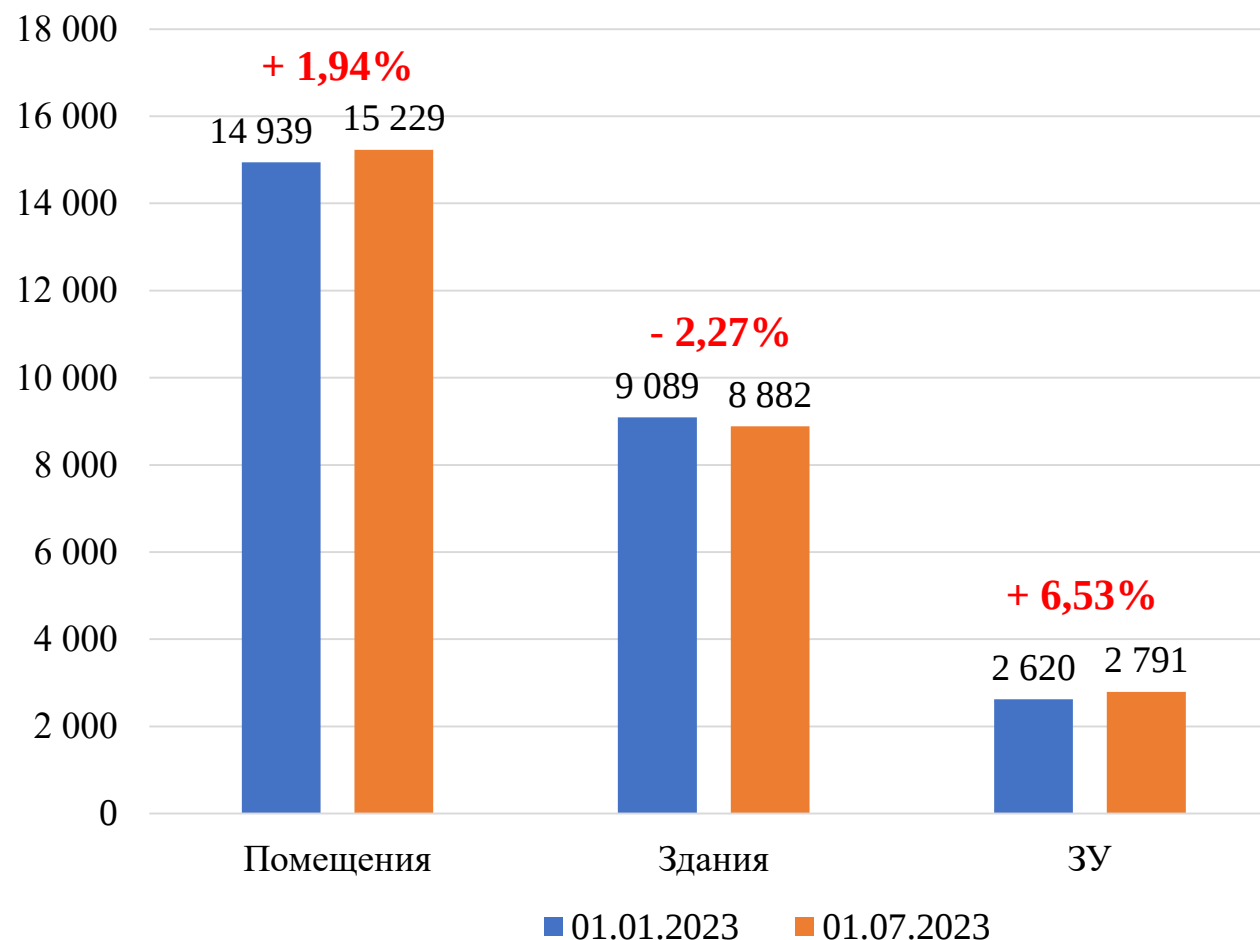
Диапазон цен за 1 полугодие 2023 составил:

- ОКС – от 625 до 138 462 руб./кв.м;
- ЗУ - от 192 руб./кв.м. до 12 500 руб./кв.м.

При этом **средняя удельная цена** за первое полугодие 2023 года составляет:

- помещения – **15 229** руб./кв.м;
- здания – **8 882** руб./кв.м;
- ЗУ – **2 791** руб./кв.м.

Динамика изменения цены объектов





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

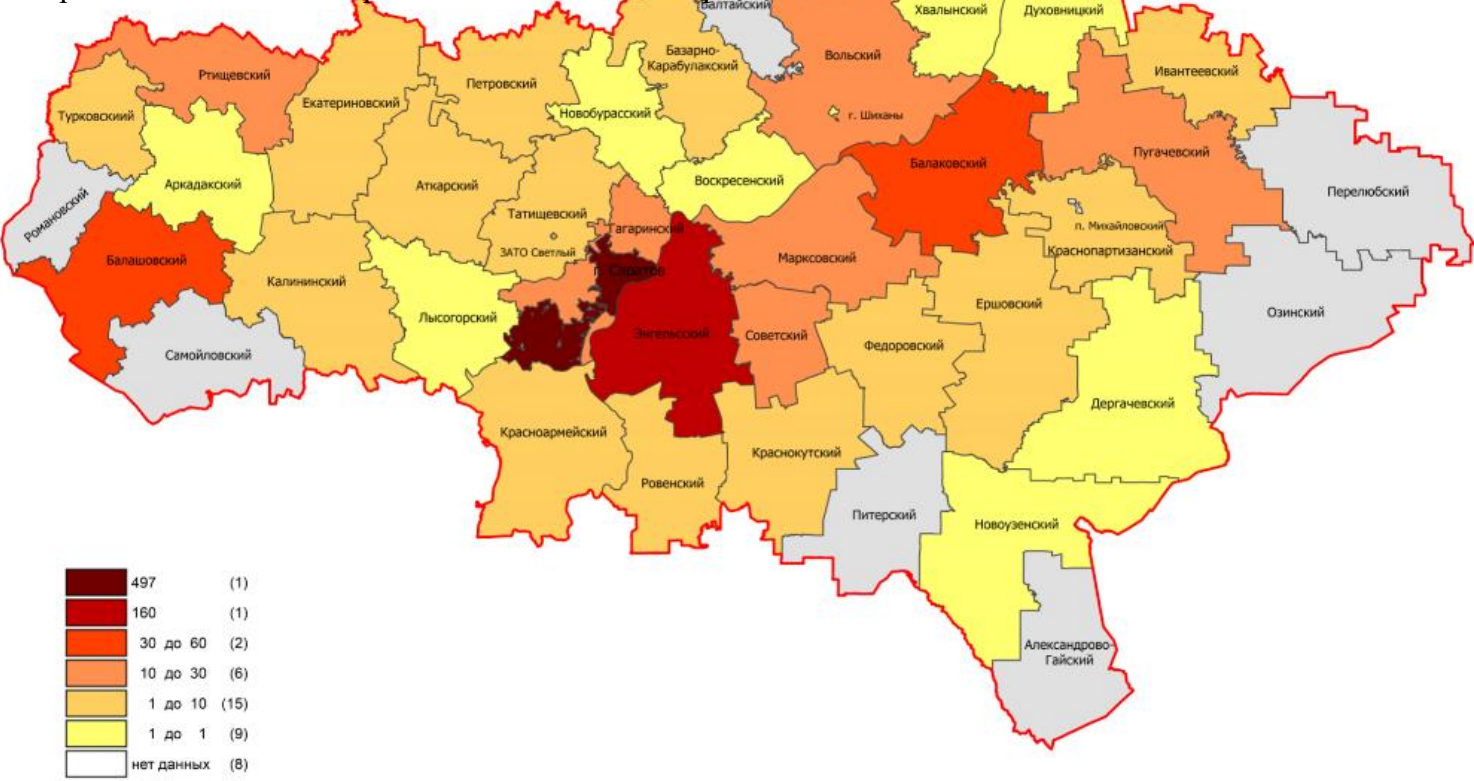
2.4 Рынок продажи объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Рынок офисно-торговой недвижимости включает в себя:

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

и делится по видам объекта: здания, помещения.

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





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

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

Диапазон цен предложений офисно-торговой недвижимости

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

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



Сделки с объектами недвижимости (по сведениям Росреестра).

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

Диапазон цен сделок офисно-торговой недвижимости

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

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



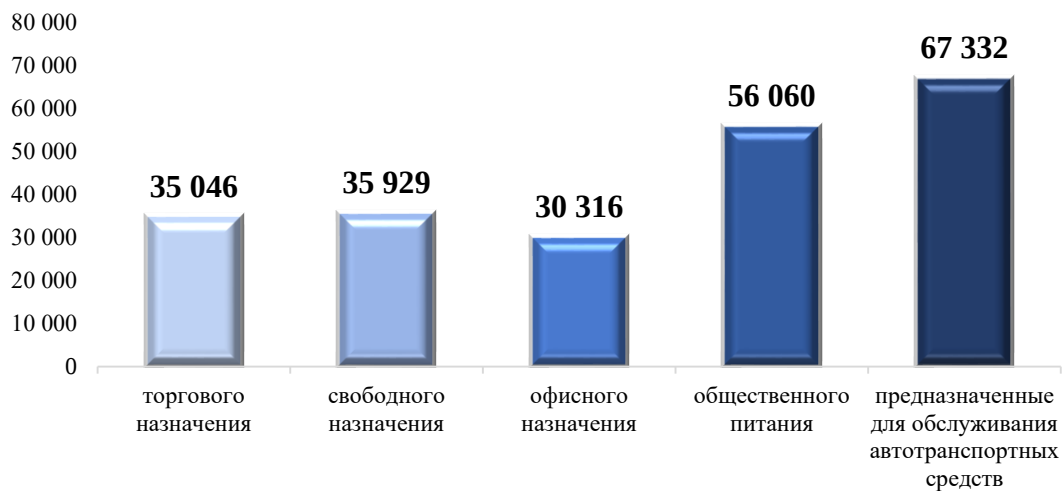
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Здания

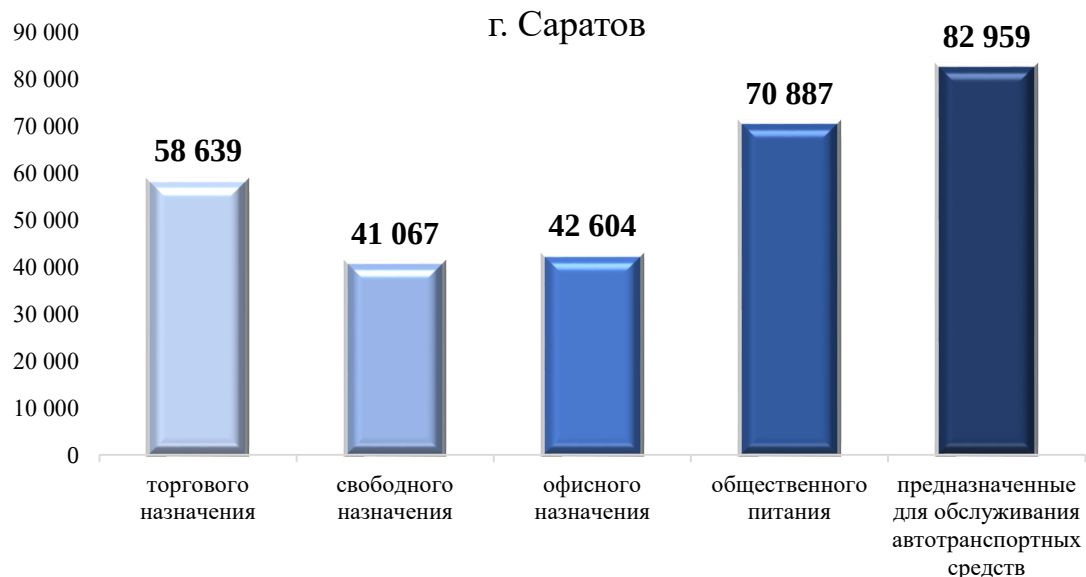
Саратовская область



Из анализа видно, что самые дорогостоящие объекты:

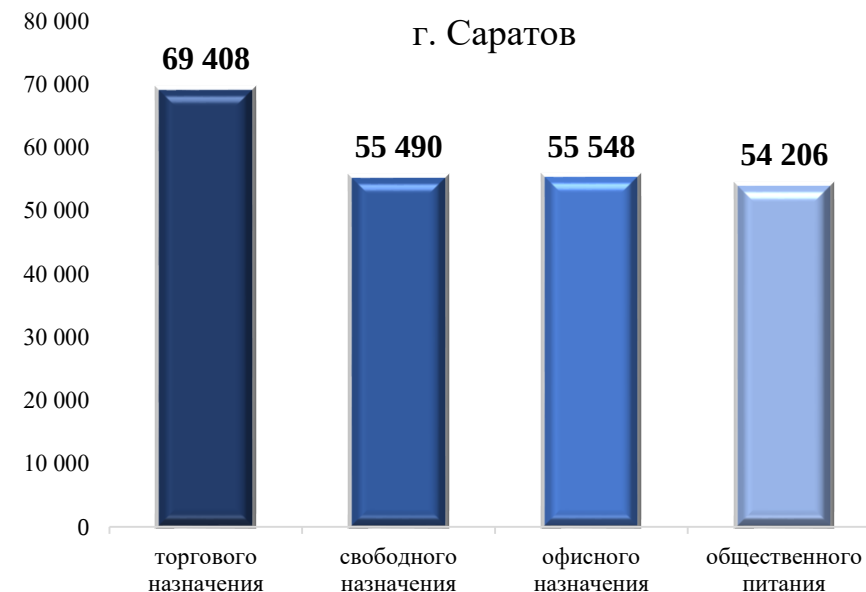
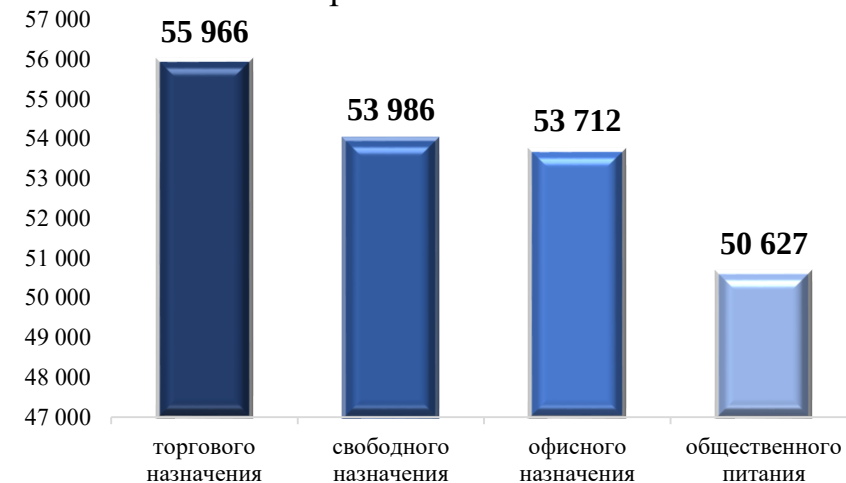
- здания, предназначенных для обслуживания автотранспортных средств (автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС), автомойки, автосалоны) – 82 959 руб./кв.м (г. Саратов), 67 332 руб./кв.м (Саратовская область).

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



Помещения

Саратовская область





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Саратовская область ... Продажа Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 131.7 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

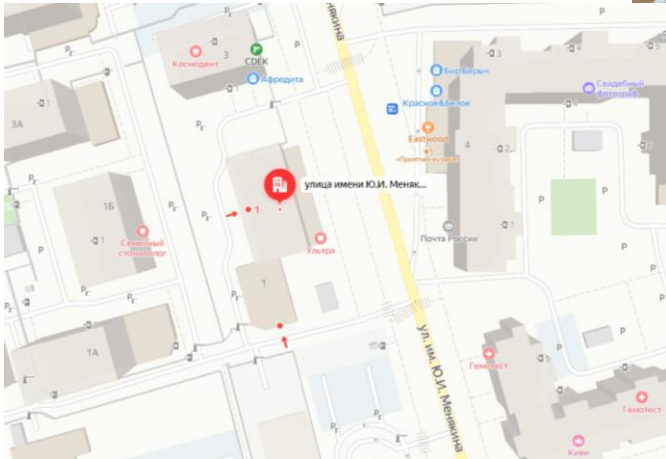
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 131 / м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

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



Описание

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

22 700 000 Р

172 361 Р за м²

Показать телефон
8 919 xxx-xx-xx

Написать сообщение



Пользователь:
Частное лицо
Завершено 16 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

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

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

Саратовская область ... Коммерческая недвижимость ... Продажа Здание

Здание, 100 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

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

Расположение

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



15 000 000 Р

150 000 Р за м²

Показать телефон
8 987 xxx-xx-xx

Компания В
Компания
На Авито с сентября 2010
Завершено 51 объявление

[Реквизиты проверены](#)

[13 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Светлана



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.



15 000 000 Р
3 900 Р за м²

Показать телефон
в 1000.000.00.00

Ирина Давыдовна
Комиссия
на Авито с августа 2015

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Али

О помещении

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

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

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



Описание

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

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

Главная > Коммерческая недвижимость > Прочие > Офисное помещение

Офисное помещение, 9069.1 м²

100 000 000 Р
11 026 Р за м²

Показать телефон
в 1000.000.00.00

СДМ коммерческая
недвижимость
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Менеджер

О помещении

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

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

Расположение

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



Описание

Продаю офисное здание 7 этажей.
Собственное.

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

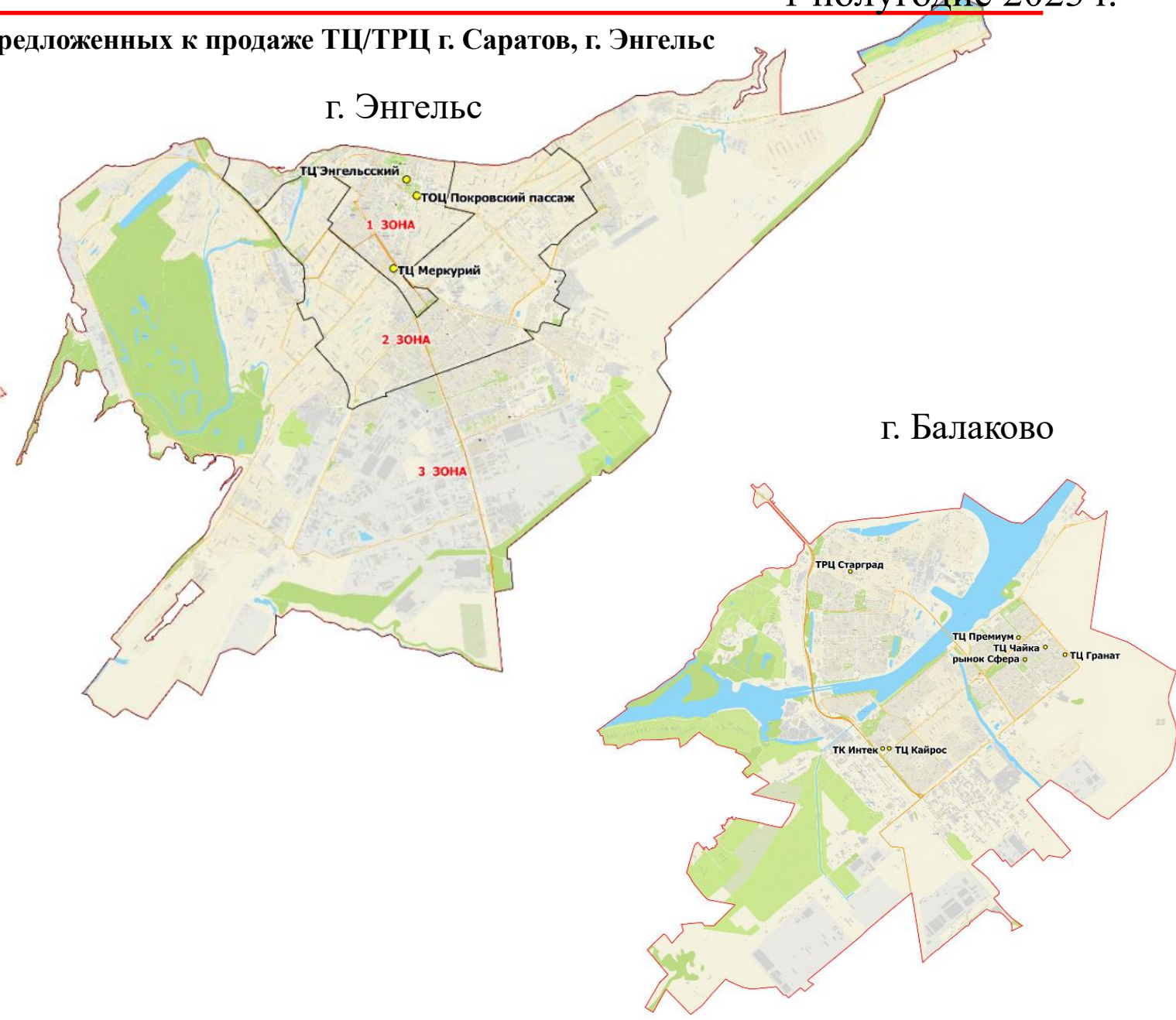
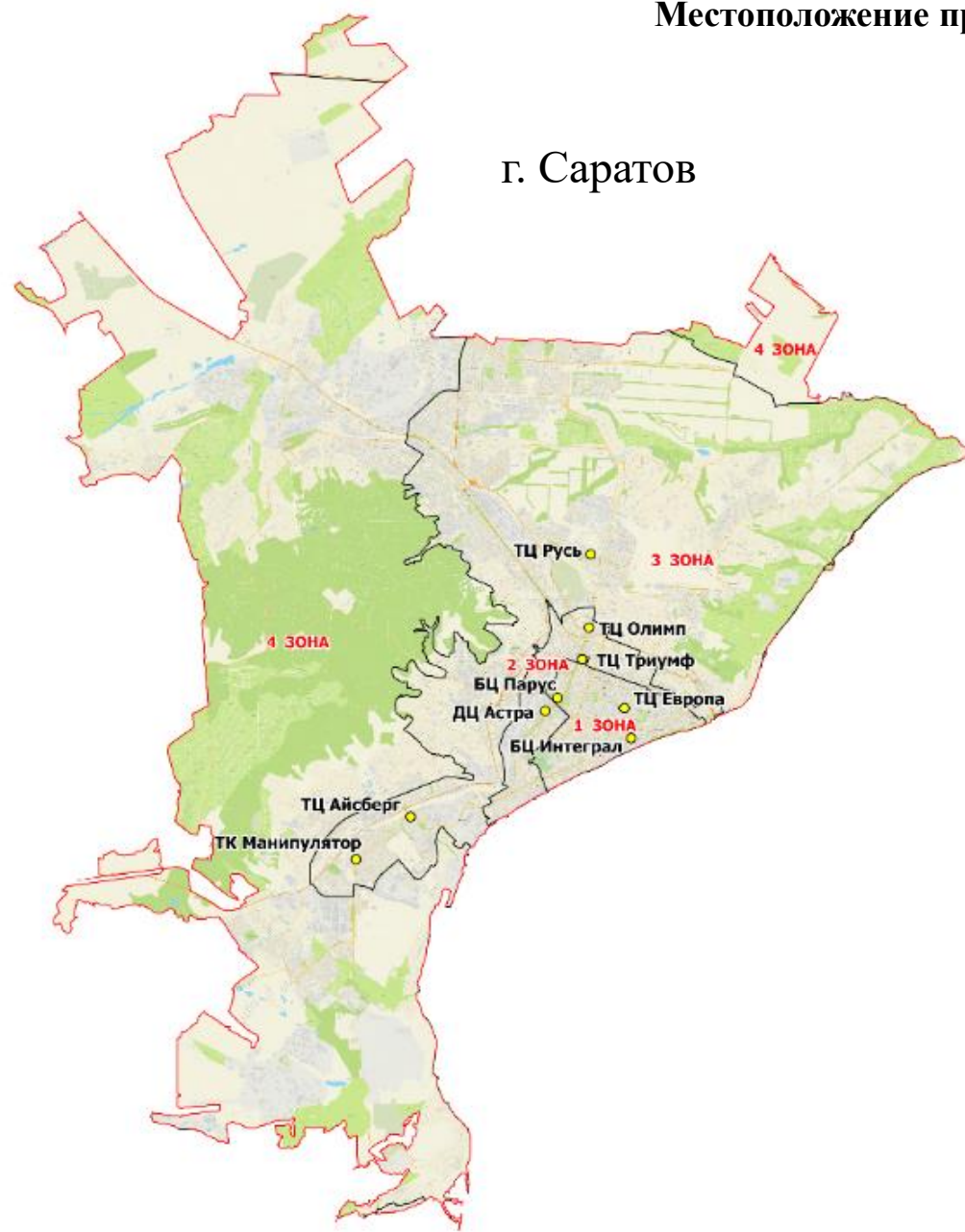


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

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





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

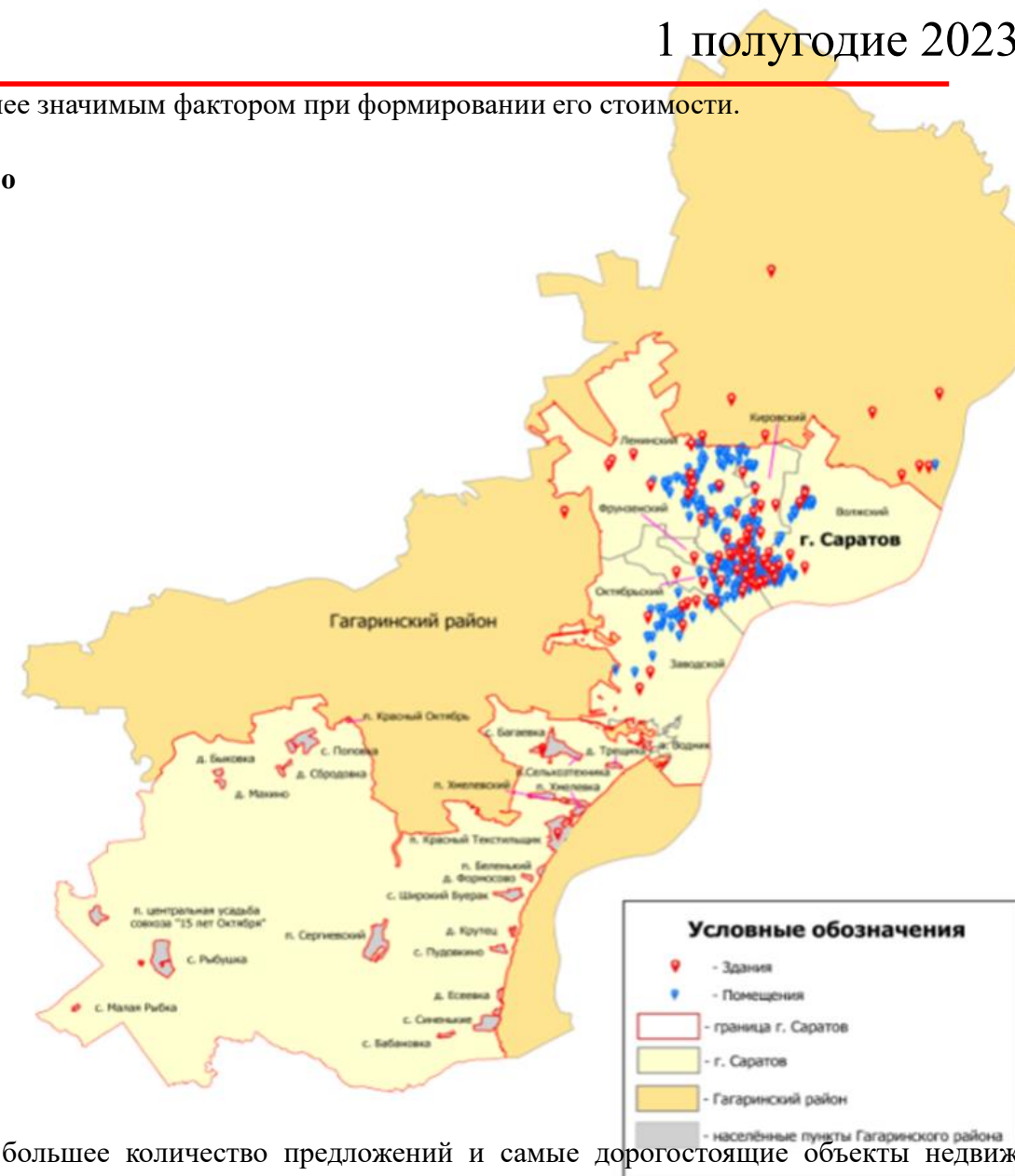
Диапазон цен предложений продажи зданий/помещений офисно-торгового назначения по территориальным зонам в пределах региона

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

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

Географическая структура предложений объектов офисно-торгового назначения (г. Саратов)

Районы г. Саратова	Здания	Помещения	Итого
	Среднее, руб./кв.м		
Волжский	45 982	55 599	54 448
Заводской	42 898	47 968	46 798
Кировский	59 120	57 851	58 116
Ленинский	43 082	47 690	46 858
Октябрьский	53 715	65 907	64 656
Фрунзенский	52 949	63 181	61 879
Итого	50 493	56 997	55 988



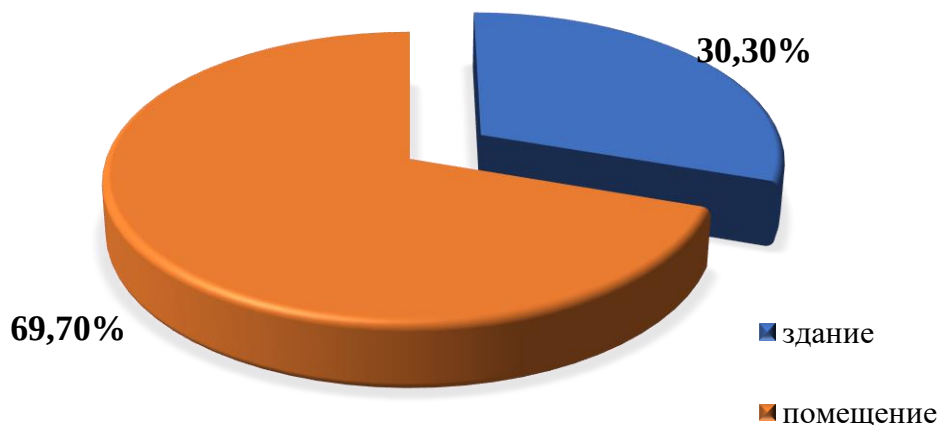
Ожидаемо большее количество предложений и самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в центральной части г. Саратова – Октябрьский, Фрунзенский и Кировский районы - в культурном и историческом центре города, так как данное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью движения, высокими транспортным и пешеходным потоками.



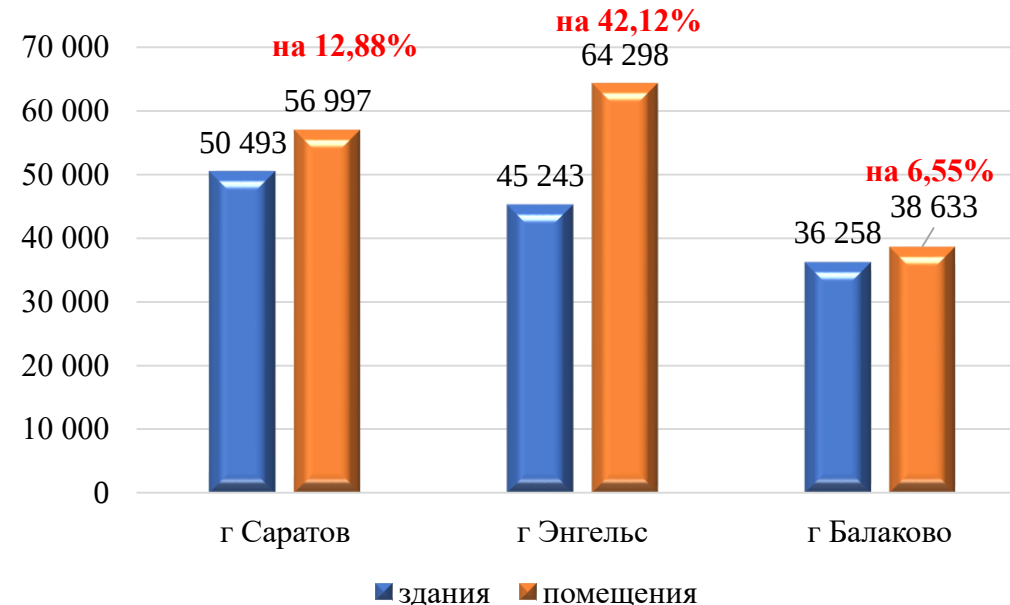
Вид объекта

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

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



Диапазон цен предложений относительно вида объекта



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

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

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

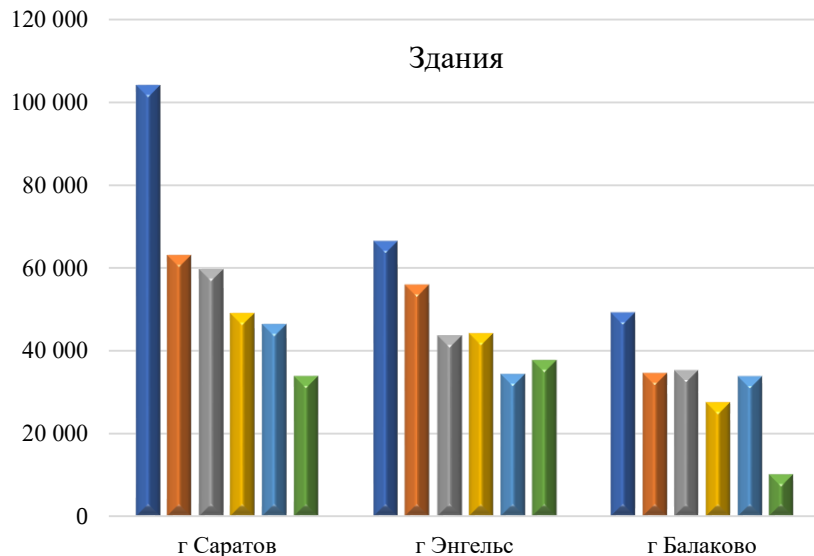


Центр государственной кадастровой оценки

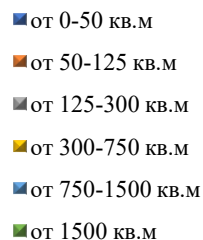
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Структура предложений офисно-торгового назначения в зависимости от площади

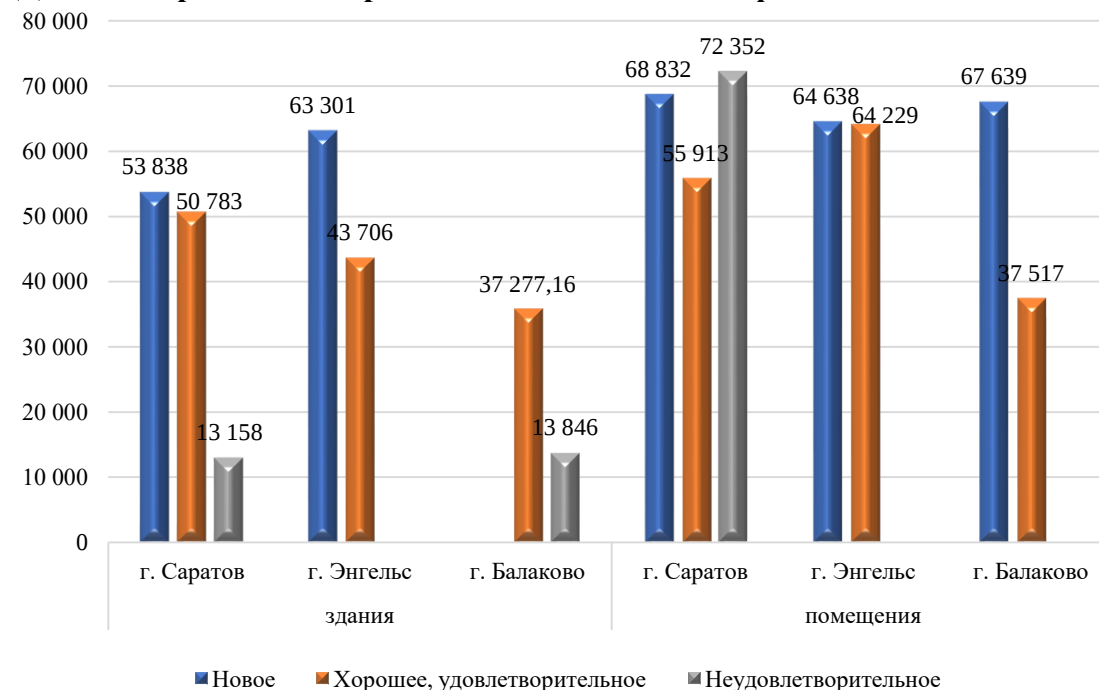


Прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади только в г. Саратове – чем меньше площадь объекта, тем больше цена. В г. Энгельсе и г. Балаково средние цены предложения на рынке купли-продажи офисно-торговой недвижимости в зависимости от площади показали разнонаправленную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



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

Диапазон средних цен предложений относительно физического состояния здания

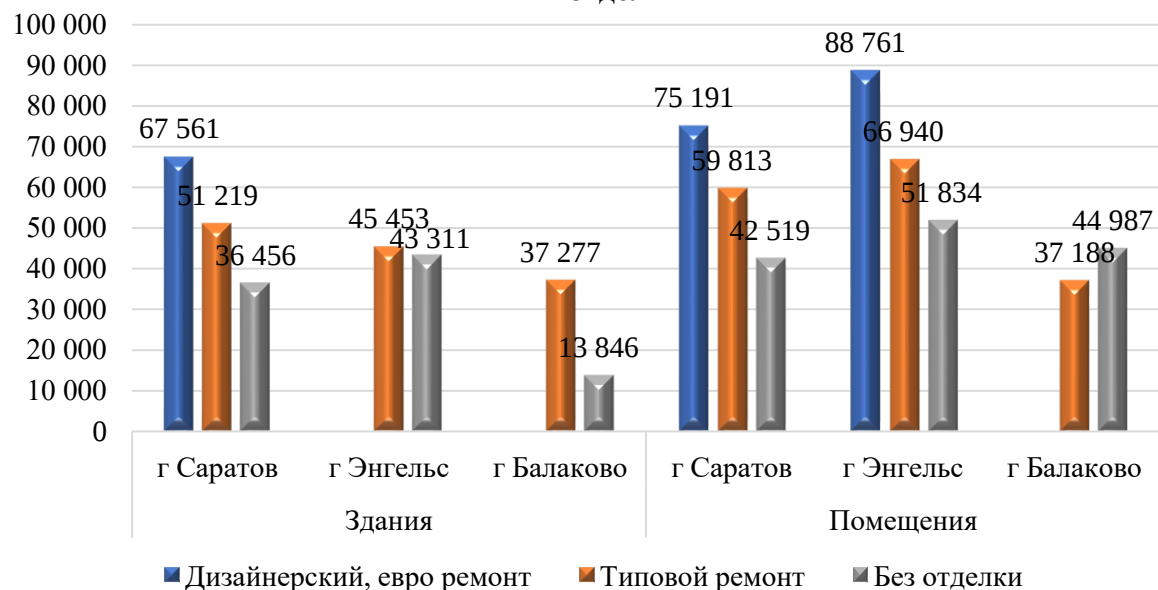


По итогам анализа на рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от физического состояния здания в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково (здания). В г. Саратове помещения в новых зданиях практически равны по цене помещениям в аварийных домах (на рынке представлено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



Внутренняя отделка

Диапазон средних цен предложений относительно качеству внутренней отделки



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

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

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

Диапазон средних цен предложений относительно этажа расположения

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

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

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

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



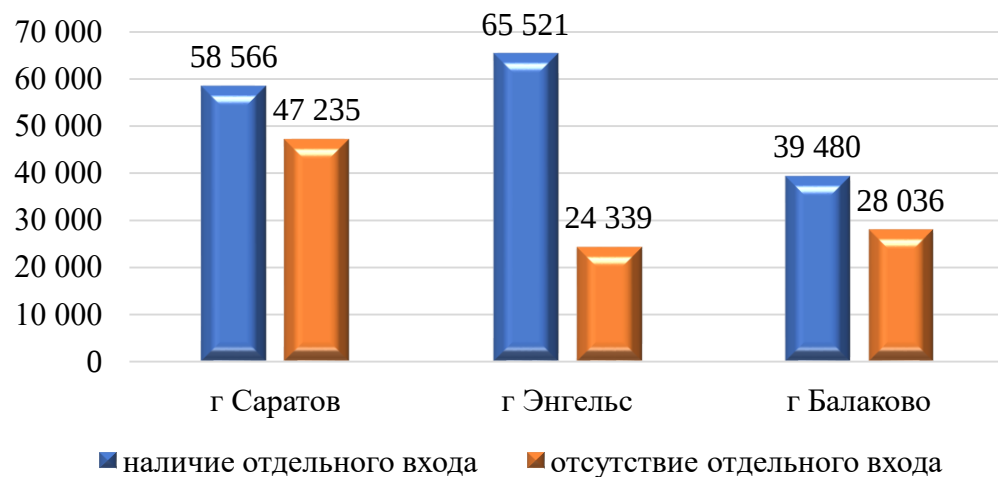
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

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

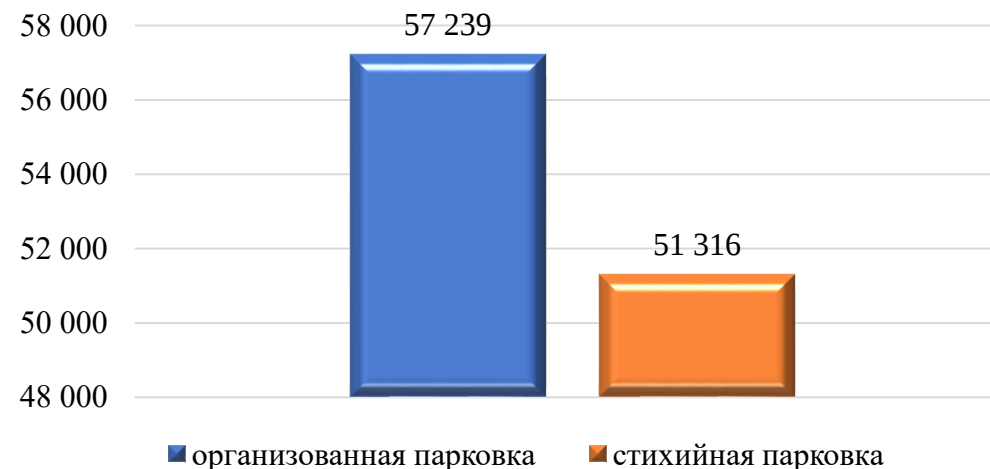
Диапазон средних цен предложений относительно наличия/отсутствия отдельного входа



Нежилые помещения офисно-торгового назначения в г. Саратове с отдельным входом дороже помещений, отдельный вход у которых отсутствует на 23,99.

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

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



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

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

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

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



Вывод

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

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

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

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

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

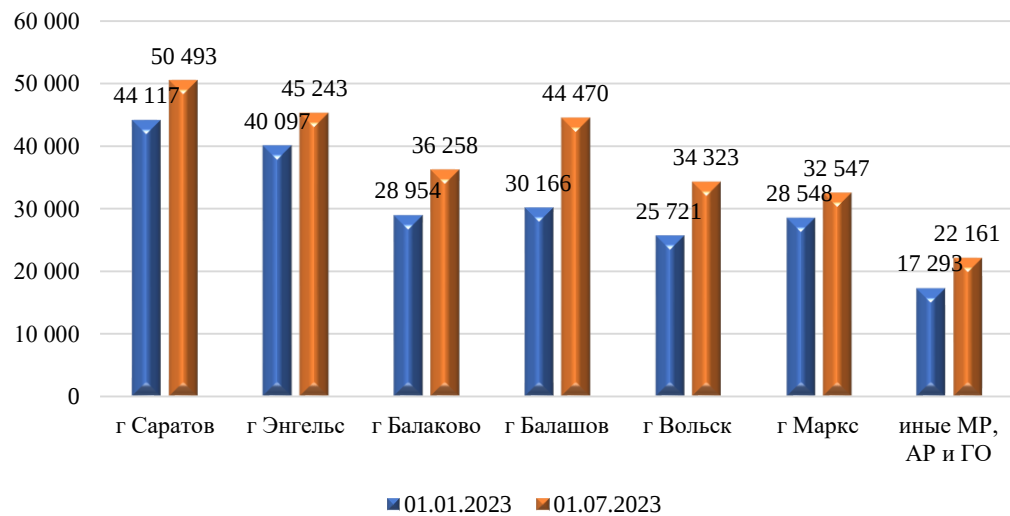
Прочие населенные пункты: здания – 34 предложения, помещения - 7 предложений.

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

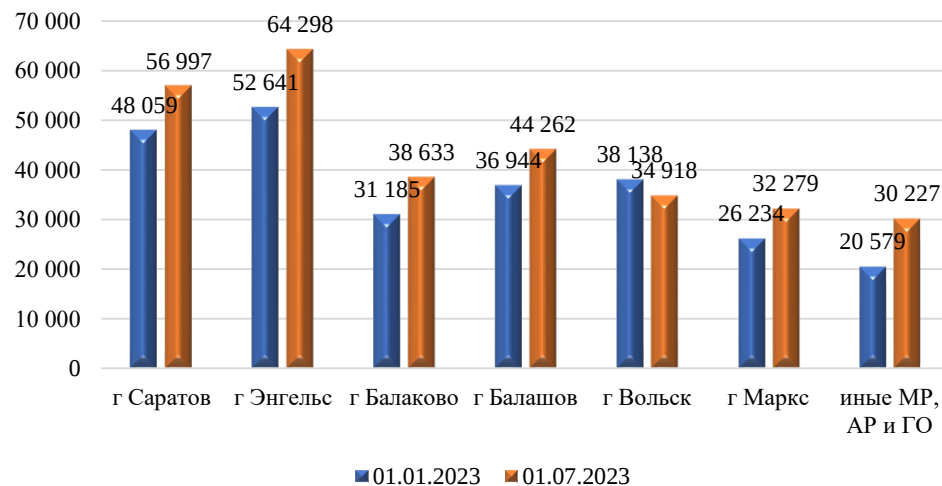
- местоположение объекта;
- выход на красную (первую) линию улицы;
- общая площадь;
- физическое состояние здания и внутренней отделки;
- этаж расположения для встроенных помещений;
- наличие отдельного входа;
- вид объекта;
- возможность парковки (организованная парковка для объектов в городе).

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

Здания



Помещения



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



2.5 Общая характеристика рынка объектов 5 группы «Объекты рекреационно-оздоровительного значения»

Диапазон средней удельной цены объектов в разрезе муниципальных районов

МР или городской округ	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
г Саратов	8	19 384	108 207	64 876
г Энгельс	2	15 867	22 464	45 442
Гагаринский АР	2	12 725	–	75 904
г Хвалынский	1	12 785	67 526	29 418
г Пугачев	1	14 049	–	23 215
г Маркс	1	12 423	22 004	27 500
р-н Энгельсский	1	12 457	39 258	34 351
р-н Татищевский	1	12 187	–	13 455
р-н Вольский	1	12 411	15 679	11 759
Общий итог	18	13 810	45 856	50 077

Обозначения территориальных зон

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

Диапазон средней удельной цены по подгруппам

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, hostels	0501	10	19 066	36 461	44 824
Гостиницы: класс 3*	0502	6	24 985	82 129	60 373
Апарт-отели	0504	1	–	–	68 939
Базы отдыха	0508	1	15 759	–	21 972
Общий итог		18	19 937	59 295	50 077

Рынок объектов капитального строительства 5-ой группы в Саратовской области можно назвать не активным. За 1 полугодие 2023 года было собрано 18 объектов.

Больше всего объектов представлено в г. Саратов – 8 объектов. Далее идут г. Энгельс – 2 объекта и Гагаринский АР – 2 объекта.

Диапазон средней удельной цены цен составляет 11 759 – 113 981 руб./кв.м.

Средняя удельная цена составляет 50 077 руб./кв.м.



2.5 Общая характеристика рынка объектов 5 группы «Объекты рекреационно-оздоровительного значения»

Зависимость средней удельной цены объектов от территориальной зоны

Территориальная зона	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	8	19 384	66 606	64 876
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	4	13 966	22 464	60 673
Райцентры сельскохозяйственных районов	3	15 629	97 523	26 711
Прочие населенные пункты	3	11 392	120 598	19 855
Общий итог	18	15 093	76 798	50 077

Интервал площадей объектов капитального строительства составляет от 65,8 кв.м. до 11 000 кв.м.

Больше всего объектов представлено с площадью 125 - 300 кв.м. – 9 объектов.

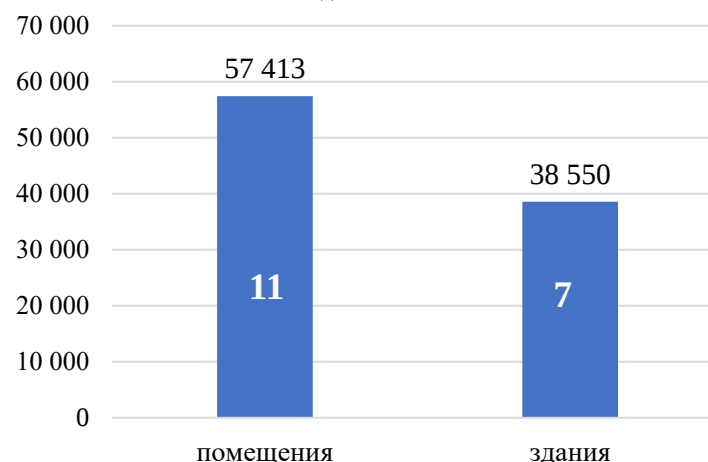
Зависимость средней удельной цены объектов от площади объекта

Площадь, кв.м.	Количество, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
менее 125	1	113 982
125-300	7	64 078
300-750	5	23 796
750-1500	2	23 055
более 1500	3	57 926
Общий итог	18	50 077

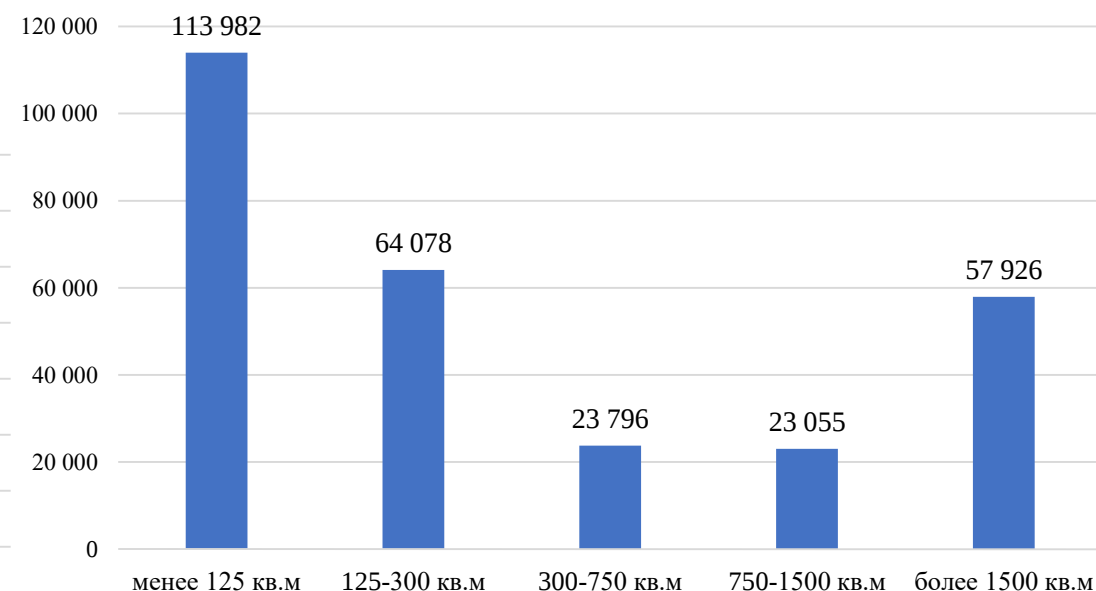
Наибольшая средняя удельная цена объектов капитального строительства представлена в категории «Областной центр» - 64 876 руб./кв.м, наименьшая средняя удельная цена в категории «Прочие населенные пункты» - 19 855 руб./кв.м.

Выше всего средняя стоимость в помещениях – 57 413 руб./кв.м. Помещения стоят дороже зданий в 1,49 раза.

Зависимость средней удельной цены от вида объекта недвижимости



Зависимость средней удельной цены объектов от площади объекта





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Гостиница, 1020.5 м²

12 000 000 ₽

11 759 ₽ за м²

Показать телефон
8 987 XXX-XX-X

ООО "Универсал Сервис"

Компания
На Авито с декабря 2017
Завершено 20 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на про...

Контактное лицо
Максим Юрьевич

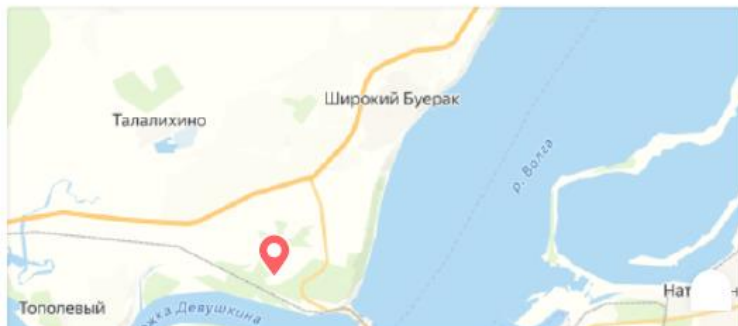
Здания минимум
11 759 руб./кв.м
Вольский р-н,
ландшафтно-
рекреационная
территория
Приволжская



Расположение

Саратовская область, Вольский р-н, ландшафтно-рекреационная территория Приволжская

Скрыть карту



Гостиница, 1663.5 м²

150 000 000 ₽

90 171 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

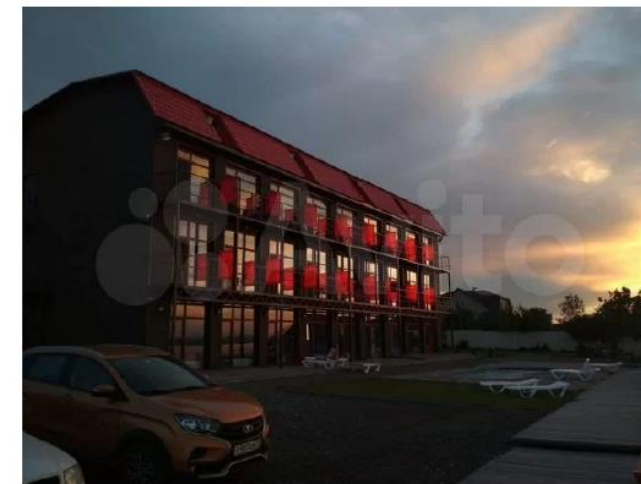
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лайф Групп
Компания
На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены

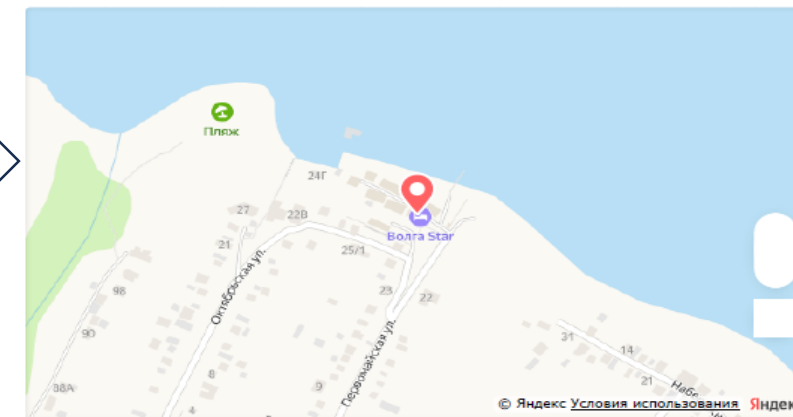


Расположение

Саратовская область, Саратовский р-н, с. Усть-Курдюм, Первомайская ул., 31

Скрыть карту

Здания максимум
90 171 руб./кв.м
Саратовская область,
с. Усть-Курдюм,
Первомайская ул., 31





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Гостиница, 200 м²

12 800 000 ₽

12 800 000 ₽ за м²



Показать телефон
8 917 XXX-XX-X

Написать сообщение
Отвечает в течение

компания

Компания

На Авито с марта 2015

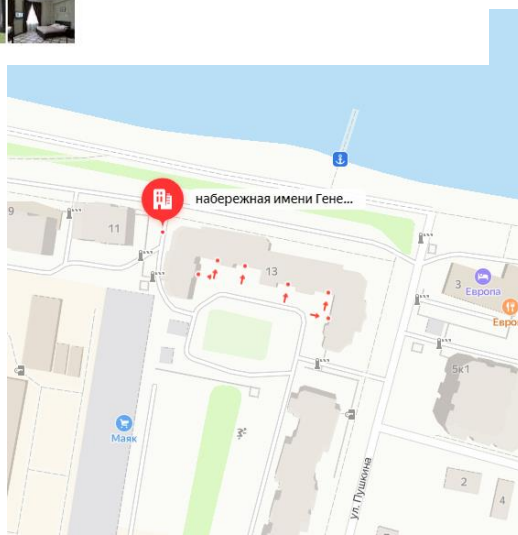
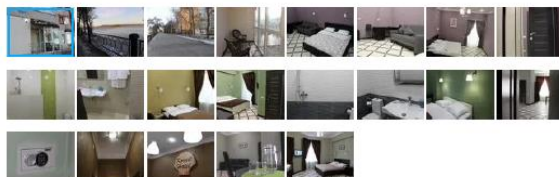
Документы проверены

3 объявления пользов...

Подписаться на про...

Контактное лицо
Алексей

№ 2447563732, 92 (+2)



Помещения минимум
11 759 руб./кв.м
Энгельс, набережная
имени Генерал-
лейтенанта М.М.
Рудченко

Гостиница, 65.8 м²

7 500 000

113 982 ₽ за м²
или предложите свою ц

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить
8 962 XX

Написать с

Спросите у г

Здравствуй!

Ещё продаёте?

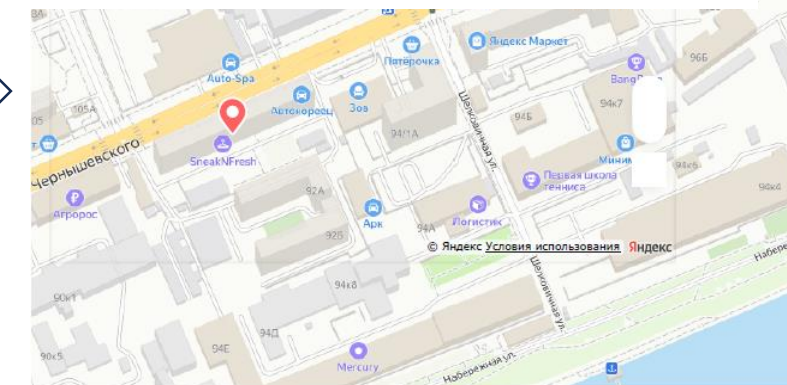
Когда можно посмотре

Николай
Частное лицо
На Авито с июня 2014

Подписаться



Помещения максимум
113 981 руб./кв.м
Саратов, ул. имени
Н.Г. Чернышевского,
92





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1 полугодие 2023 г.

Саратов - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам - Гостиница

Гостиница, 260 м²

42 000 000 Р

161 538 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 6 апреля в 11:59



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Онлайн

АН Твой Дом

Компания
На Авито с октября 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

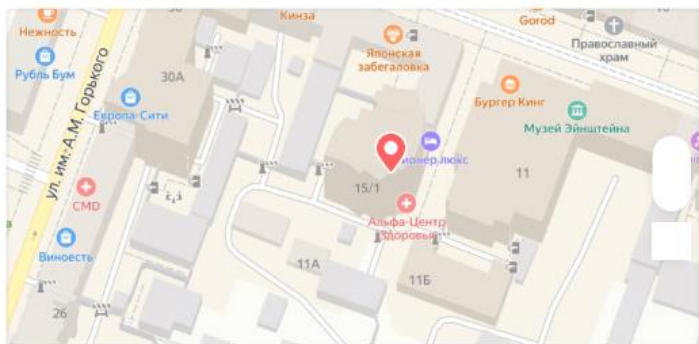
№ 2368052775, 139 (+2)

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 260 м²
Этаж: 10
Высота потолков: 3.2 м

Расположение

Саратовская область, Саратов, пр-т Кирова, 15/1
р-н Фрунзенский



Большая средняя удельная цена на 01.01.2023 г. в г. Саратов достигается за счет нескольких дорогих предложений зданий и помещений представленных ниже.

Помещения максимум
на 01.01.23 г.

161 538 руб./кв.м

Саратовская область,
Саратов, пр-т Кирова,
15/1

Здания максимум на
01.01.23 г.

187 664 руб./кв.м

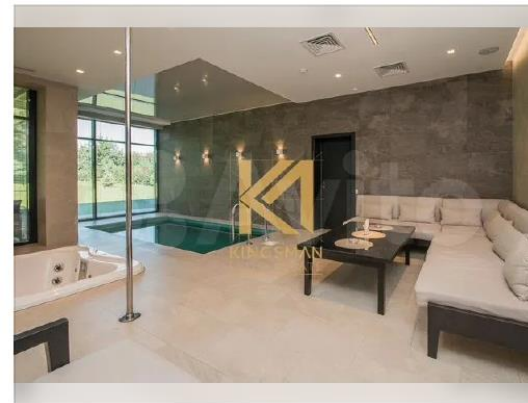
Саратовская область,
г Саратов, снт
Ветеран, участок 4

Гостиница, 430 м²

80 000 000 Р

186 047 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Саратовская область, Саратов, СНТ Ветеран, 4
р-н Заводской



Показать телефон
8 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Kingsman Elite Estate -
недвижимость для Счастья!
Компания
На Авито с сентября 2015
Завершено 999 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктор

"Kingsman Elite Estate -
недвижимость для Счастья!"
"Недвижимость для счастья!" Kings
Elite Estate - эксперт в элитном сег
менте в городе Саратове. InVIP-se

Свободного
назначения,
12 500 000 Р

Скрыть карту



Вывод

Основное количество помещений и зданий представлено в г. Саратов, г. Энгельс, Гагаринский АР.

Большая часть земельных участков представлена в Энгельсском районе, Марковском районе и в г. Саратов.

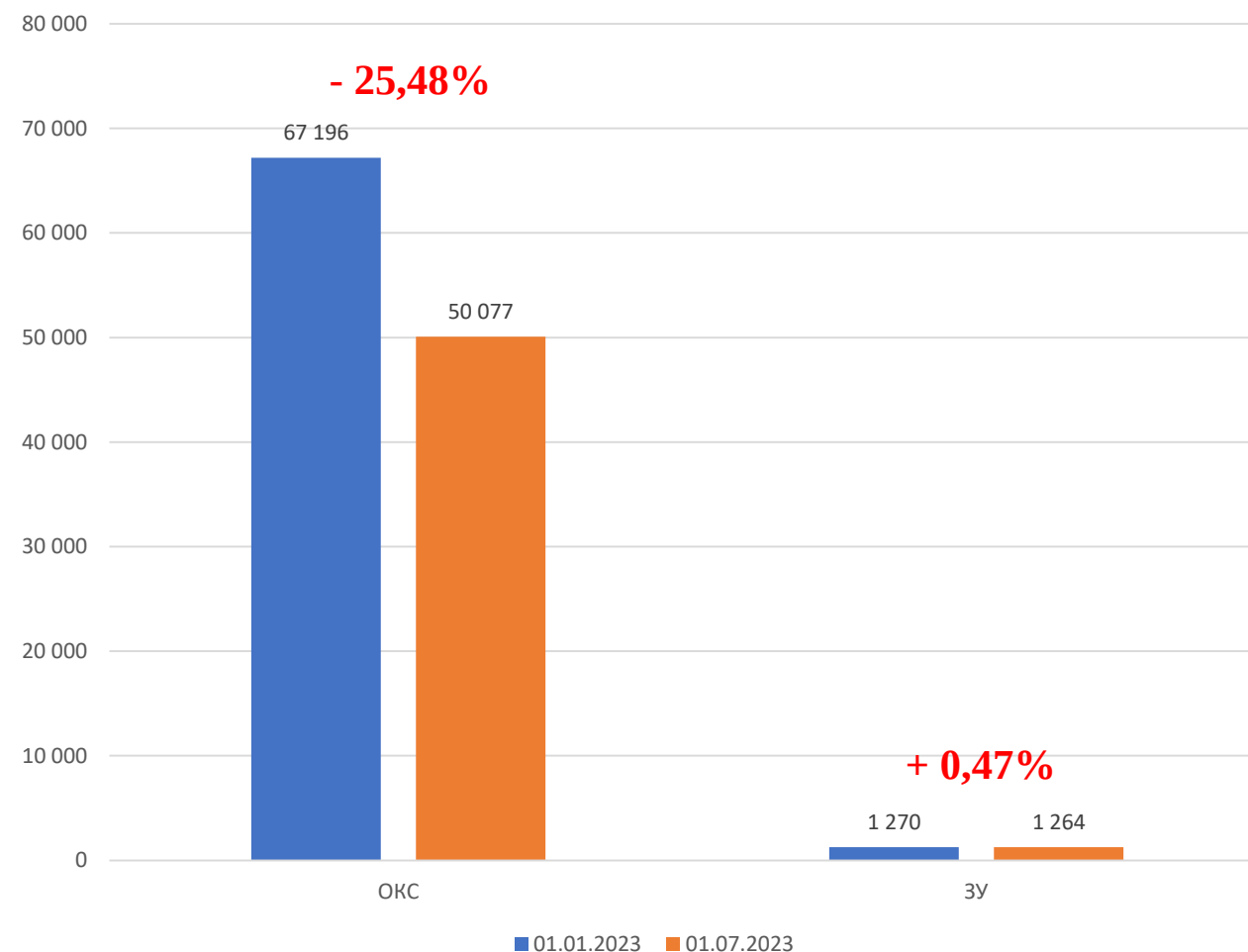
Диапазон цен за 1 полугодие 2023 составил:

- ОКС – от 11 759 до 113 981 руб./кв.м;
- ЗУ - от 70 руб./кв.м. до 4 978 руб./кв.м.

Средняя удельная цена составляет:

- ОКС - 50 077 руб./кв.м;
- ЗУ – 1 264 руб./кв.м.

Динамика изменения цены объектов





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 Энгельсский	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



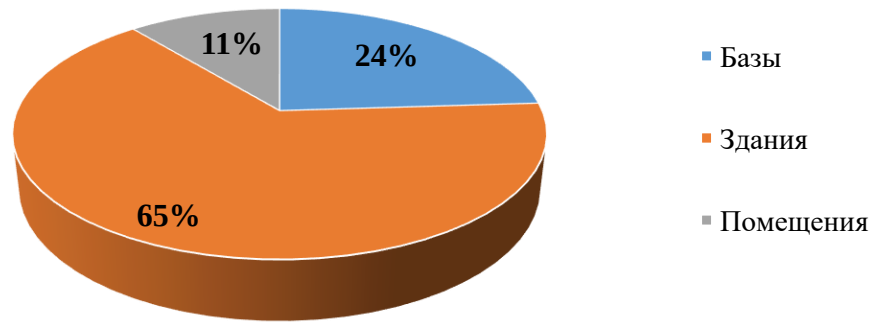
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

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

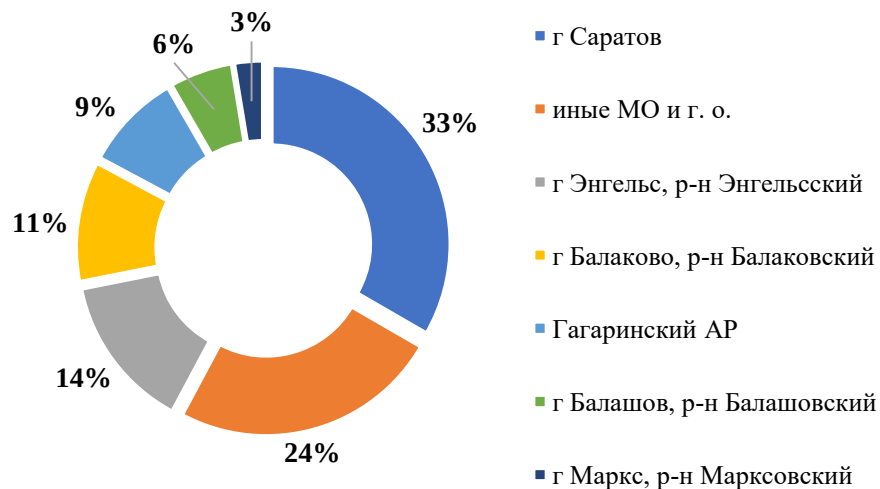
Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственно-складского использования составляют 65% от общего числа, производственные комплексы 24%, помещения 11%.

В связи с тем, что подавляющее большинство предложений/сделок производственно-складской недвижимости сосредоточено в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также в Гагаринском административном районе и Энгельсском 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			

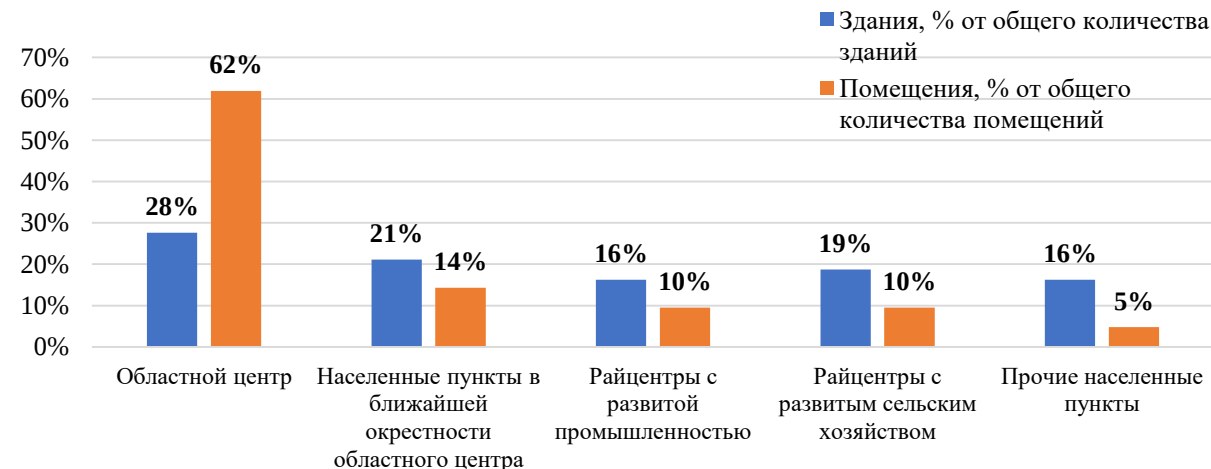


Основным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на цену производственно-складской недвижимости, является **местоположение объекта**.



Структура предложений/сделок 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

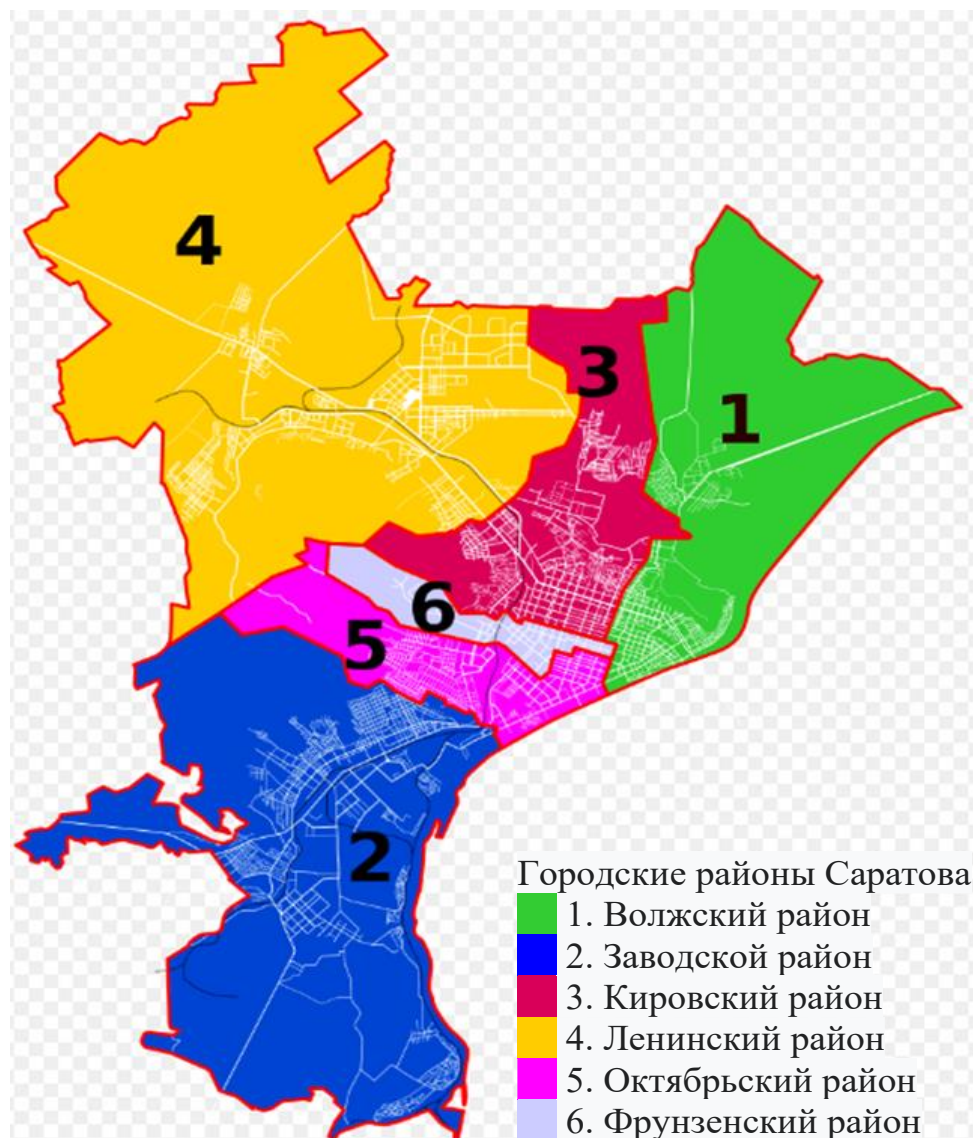


Таблица «Географическая структура предложений объектов производственно-складского назначения (г. Саратов)»

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.

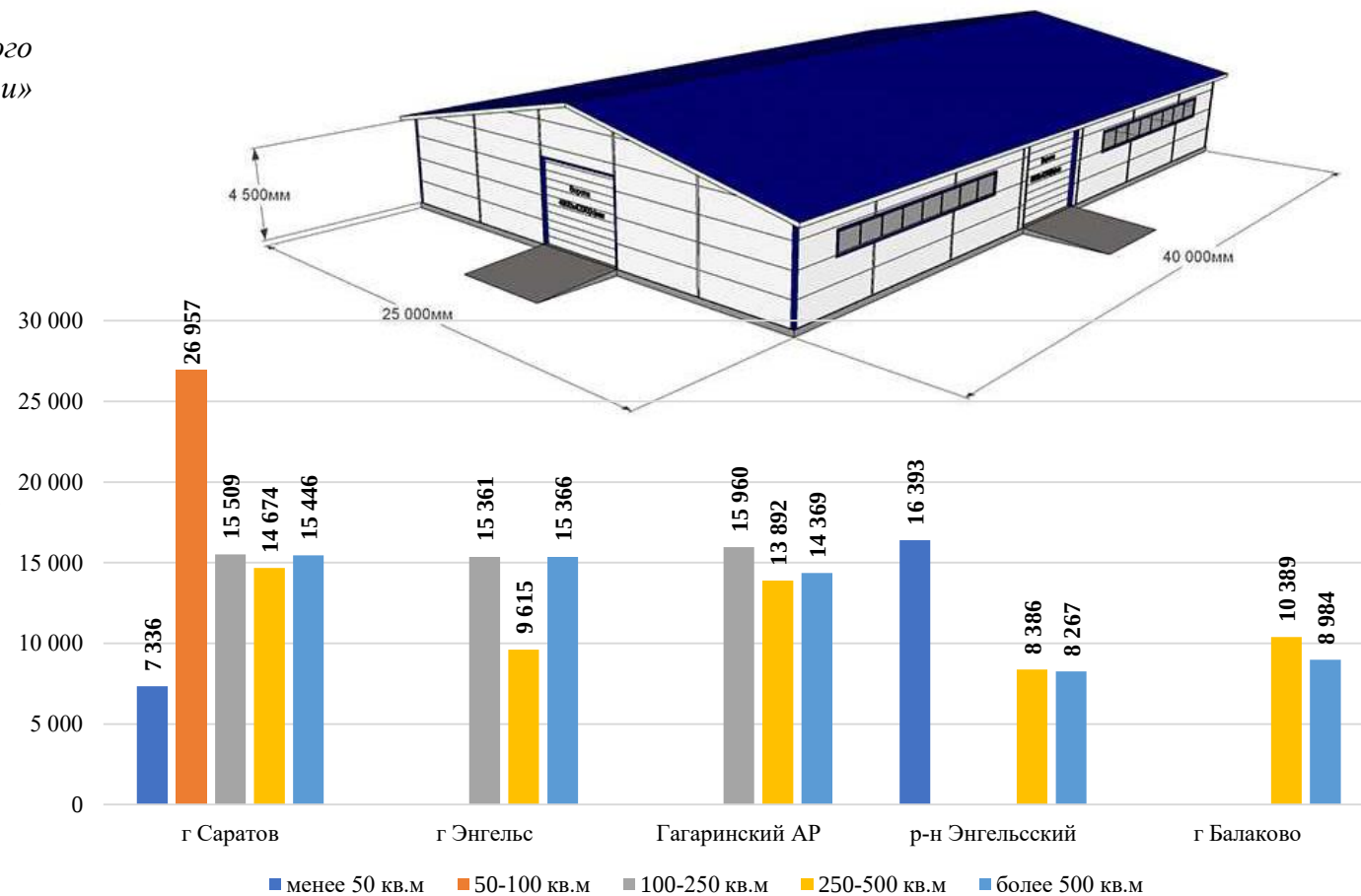
Средняя цена квадратного метра производственных объектов колеблется в пределах от 12 657 руб./кв.м в Кировском районе (8 предложений) до 21 377 руб./кв.м в Волжском районе (6 предложений). Высокая цена квадратного метра в последнем объясняется тем, что к продаже представлены СТО в центре города.



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

Площадь	Доля, %	Среднее, 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

Наибольший показатель цены имеют объекты площадью от 50 до 100 кв.м. – 23 426 руб./кв.м, в структуре количества предложений – с увеличением площади увеличивается количество представленных объектов.



Структура предложений/сделок производственно-складского назначения в зависимости от площади

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

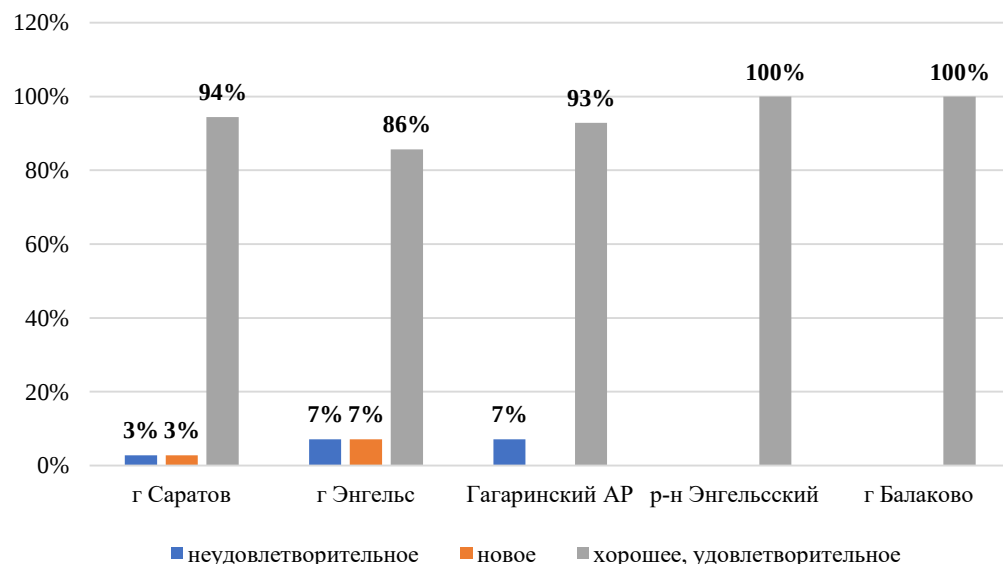


«Производственно-складская недвижимость»

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

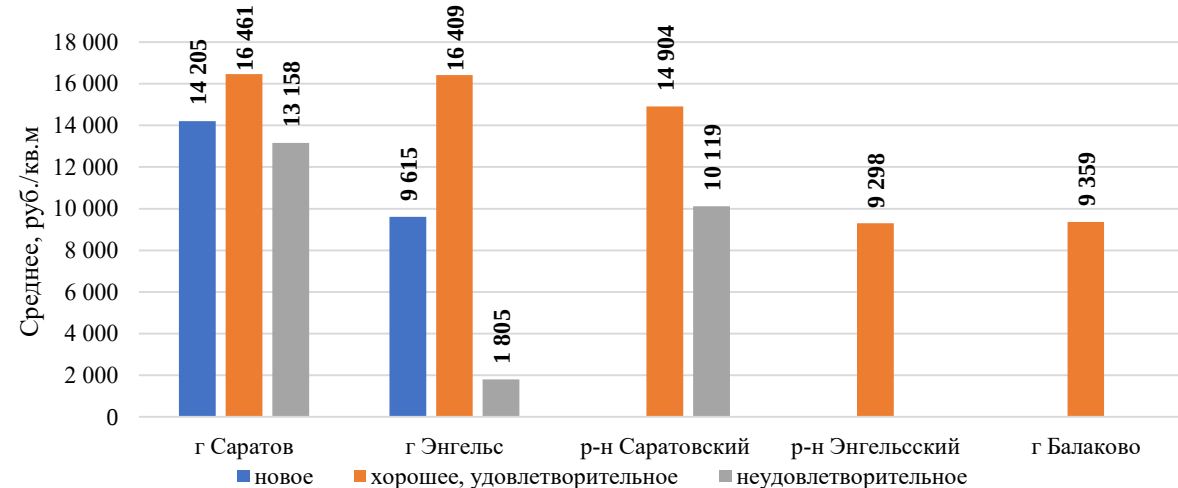
(физический износ) выделяют одним из факторов формирования стоимости недвижимости.

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/сделок 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:

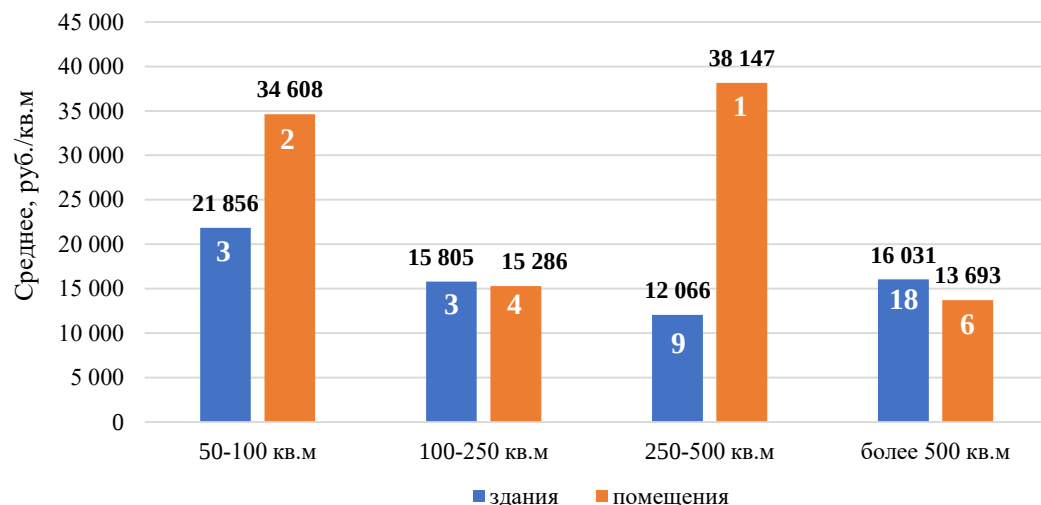
Таблица «Диапазон средних цен предложений/сделок относительно года постройки»

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



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/сделок 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 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
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.



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.

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	



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.





2.7 Рынок объектов 9 группы «Прочие объекты»

Диапазон цен 9-ой группы в разрезе муниципальных районов

МР или городской округ	Здания, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Помещения, ед.	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Общий итог, ед.
г Саратов	6	7 189	19 160	41	7 876	22 285	47
г Энгельс	5	6 330	17 402	18	11 157	21 242	23
Гагаринский Ар	9	7 950	12 934	—	—	—	9
г Шиханы	1	14 409	15 701	—	—	—	1
г Вольск	—	—	—	2	8 604	18 228	2
г Балаково	1	5 714	19 377	—	—	—	1
г Пугачев	2	9 696	14 127	—	—	—	2
г Маркс	1	7 500	15 356	1	1 786	16 856	2
г Петровск	—	—	—	3	5 244	16 697	3
рп Новые Бурасы	1	25 000	5 127	—	—	—	1
р-н Энгельсский	5	11 181	12 561	—	—	—	5
р-н Воскресенский	2	2 079	10 434	—	—	—	2
р-н Вольский	1	10 744	9 741	—	—	—	1
р-н Балаковский	1	2 895	12 998	—	—	—	1
Общий итог	35	8 344	13 743	65	8 592	19 062	100

Обозначения территориальных зон

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

Зависимость средней удельной цены от типа населенного пункта

Территориальные зоны	Количество, ед.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Областной центр	47	9 645	7 788
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	32	14 532	9 500
Райцентры с развитой промышленностью	4	9 091	9 333
Райцентры сельскохозяйственных районов	8	6 237	8 676
Прочие населенные пункты	9	1 015	8 189
Общий итог	100	8 104	8 505

За 1 полугодие 2023 года в данной группе было собрано 100 объектов.

Больше всего объектов в г. Саратов – 47 объектов, что составляет 47% от общего количества объектов.

Диапазон цен предложений/сделок составляет 714 – 25 806 руб./кв.м.

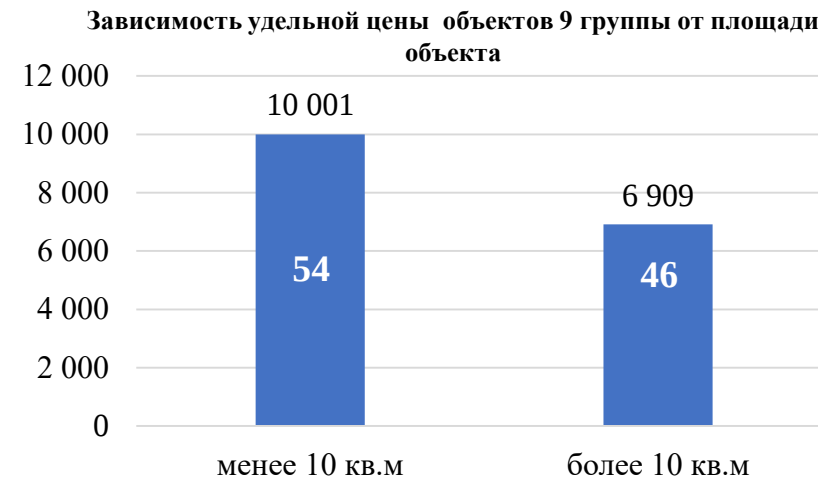
Больше всего объектов представлено в территориальной зоне «Областной центр» – 47 ед. Наибольшая удельная цена представлена в территориальной зоне «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» – 9 500 руб./кв.м.



2.7 Рынок объектов 9 группы «Прочие объекты»

Диапазон цен 9-ой группы в разрезе муниципальных районов Саратовской области

Подгруппа	Код	Количество, ед.	УПКС, руб./кв.м.	Среднее на 01.01.23, руб./кв.м	Среднее на 01.07.23, руб./кв.м
Погребы	0902	28	5 920	10 114	6 707
Подвалы	0903	2	20 030	33 041	6 274
Сараи	0904	70	6 944	9 889	9 288
Общий итог		100	10 965	17 681	8 505

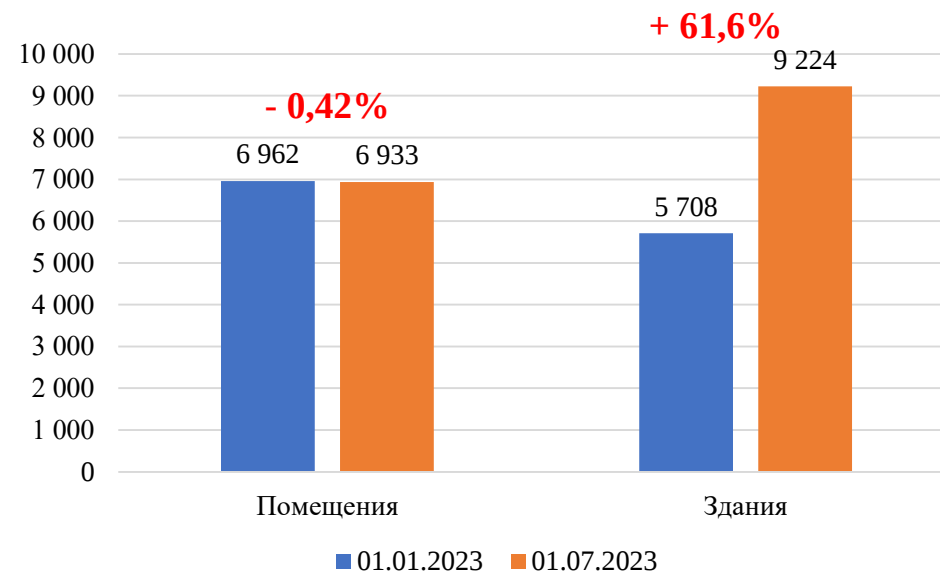


Больше всего объектов представлено в подгруппе «Сараи» – 70 объектов.

Площади предлагаемых объектов формируют интервал от 1 кв.м. до 184,2 кв.м.

Больше всего объектов представлено с площадью менее 10 кв.м. – 54% (54 объекта).

Объекты с площадью менее 10 кв.м. стоят в 1.45 раза дороже, чем объекты с площадью более 10 кв.м.





4. Выводы

Анализ полученных данных показал, что рынок объектов недвижимости в области неоднороден (к примеру, рынок объектов коммерческой недвижимости, объектов, предназначенных для хранения транспорта). В большинстве муниципальных районов (городских округов) Саратовской области предложений мало. Имеются муниципальные районы, в которых в открытых источниках не предоставлено ни одного объявления в сети «Интернет». В основной своей массе предложения о продаже объектов сосредоточены в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области (г. Саратова). Наиболее широко представлены на рынке предложения о продаже квартир, домов малоэтажной жилой застройки, земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, прочие объекты, сооружения, а также объекты 2, 8, 9, 10, 11, 12, 14 сегментов (специализированная недвижимость) представлены на рынке в количестве 1-2 объектов, или совсем отсутствуют предложения к продаже.





Специалисты, подготовившие анализ рынка за I полугодие 2023 года

Начальник отдела ОКО	_____	Воробьев И.А.
Ведущий специалист по определению КС	_____	Стольникова Е.А.
Ведущий специалист по определению КС	_____	Фурдуй А.А.
Начальник отдела ОИО ГКО	_____	Гурылев Е.Н.
Аналитик в сфере кадастровой оценки	_____	Кожемякина Л.М.
Аналитик в сфере кадастровой оценки	_____	Иконникова Н.С.
Аналитик в сфере кадастровой оценки	_____	Бокова С.Ю.
Специалист по анализу рынка	_____	Ибрагимова О.Г.
Специалист по анализу рынка	_____	Афросина И.В.
Специалист по анализу рынка	_____	Потанина П.А.