



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Анализ рынка земельных участков, зданий, помещений и машино-мест в Саратовской области за 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., Кожмякина Л.М., Спицына В.В., Теселкин С.А.,)

[1.1 Рынок земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» \(Руководитель группы: , Исполнитель: Теселкин С.А.\)](#)

[1.2 Рынок земельных участков 3 сегмента «Общественное использование» \(Руководитель группы: , Исполнитель: Спицына В.В.\)](#)

[1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» \(Руководитель группы: , Исполнитель: Кожмякина Л.М.\)](#)

[1.4 Рынок земельных участков 5 сегмента «Отдых \(рекреация\)» \(Руководитель группы: , Исполнитель: Спицына В.В.\)](#)

[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» \(Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Иконникова Н.С.\)](#)

[1.7 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» \(Руководитель группы: , Исполнитель: Теселкин С.А.\)](#)

Раздел 2 Анализ рынка объектов капитального строительства в Саратовской области (Исполнители: [Кожмякина Л.М.](#), [Иконникова Н.С.](#), [Афросина И.В.](#), [Потанина П.А.](#), [Спицына В.В.](#))

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

[2.2 Рынок домов малоэтажной жилой застройки \(Руководитель группы: Воробьев И.А., Исполнитель: Потанина П.А.\)](#)

[2.3 Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта \(Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Иконникова Н.С.\)](#)

[2.4 Рынок объектов офисно-торгового назначения \(Руководитель группы: Стольникова Е.А., Исполнитель: Кожмякина Л.М.\)](#)

[2.5 Общая характеристика рынка объектов 5 группы «Объекты рекреационно-оздоровительного значения» \(Руководитель группы: Стольникова Е.А., Исполнитель: \[Спицына В.В.\]\(#\)\)](#)

[2.6 Рынок объектов производственного назначения \(Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Иконникова Н.С.\)](#)

[2.7 Рынок объектов 9 группы «Прочие объекты» \(Руководитель группы: Фурдуй А.А., Исполнитель: Спицына В.В.\)](#)

Раздел 3 [Выводы](#) (Исполнитель: [Кожмякина Л.М.](#))

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.

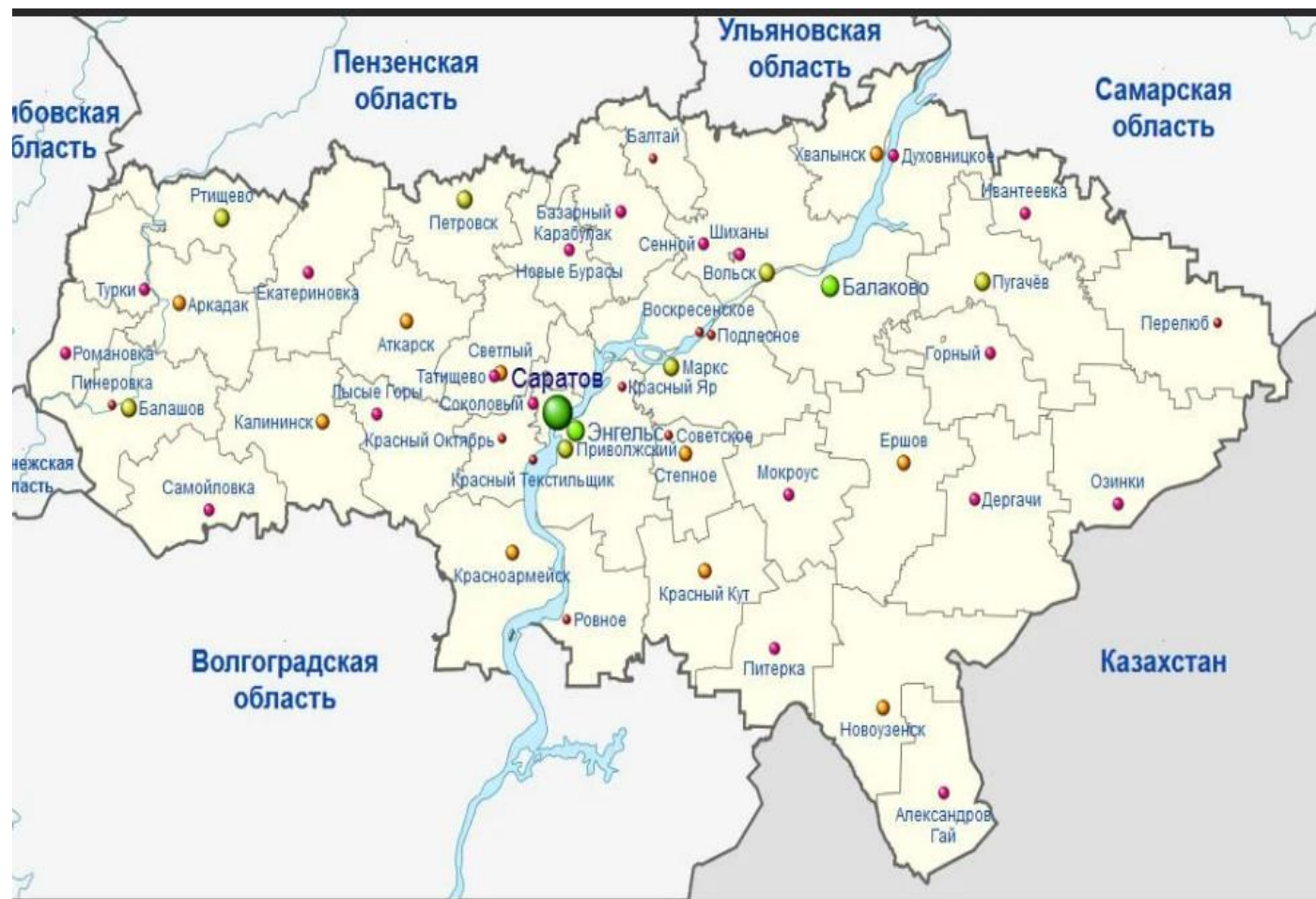
Кадастровая оценка недвижимости – это особый вид оценочной деятельности, направленный на установление стоимости объекта недвижимости. Данный процесс крайне важен для государства, поскольку именно эта стоимость выступает в качестве налогооблагаемой базы при взыскании различных налогов на имущество. Кадастровая 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 (Гагаринский АР)
- Райцентры с развитой промышленностью (г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов, г. Вольск, г. Калининск, г. Шиханы, п. Михайловский)
- Райцентры сельскохозяйственных районов (с. Александров Гай, г. Аркадак, г. Аткарск, рп Базарный Карабулак, с. Балтай, с. Воскресенское, рп Дергачи, рп Духовницкое, рп Екатериновка, г. Ершов, с. Ивантеевка, г. Красноармейск, г. Красный Кут, рп Горный, рп Лысые Горы, г. Маркс, рп Новые Бурасы, г. Новоузенск, рп Озинки, с. Перелюб, г. Петровск, с. Питерка, г. Пугачев, рп Ровное, рп Романовка, г. Ртищево, рп Самойловка, рп Степное, рп Татищево, рп Турки, рп Мокроус, г. 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: avito.ru, cian.ru, realty.ya.ru, auction-house.ru, квартирka-64.pф, agroserver.ru, etagi.com, domclick.ru, torgi.gov.ru и др.



Цена объекта за квадратный метр указывать в виде:

УПЦП – удельный показатель цены предложения (на основании рыночных данных);

УПСЦ – удельный показатель цены сделки (на основании сделок Росреестра, торгов);

Средний УП – средний удельный показатель (на основании рыночных данных, сделок Росреестра и торгов совместно);

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости.



1.1 Рынок земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

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

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

Общее количество до качественной обработки и проверки на полноту сведений составило 143 предложений. Количество рассматриваемых сделок составило 488 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.

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 106 предложений и 466 сделки в качестве объектов-аналогов земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование».

Предложения о продаже были выявлены в 26 районах области, 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 Гагаринском административном районе, Энгельском районе, следом идут Ровенский, Красноармейский и Новоузенский районы. В других районах области предложения по данному сегменту представлены в единичном количестве, либо не выявлены вообще.

Наибольшее количество сделок представлено в Калининском, Гагаринском административном районе, Лысогорском, Энгельском, Самойловском и Турковском муниципальном районе.

Муниципальный район	Объекты-аналоги		Предложения		Сделки	
	Количество ОА	УПРС	Количество предложений	УП цены предложения	Количество сделок	УП цены сделки
Гагаринский АР	58	19,95	21	16,13	37	22,12
р-н Хвалынский	8	9,31	2	9,96	6	9,10
р-н Балаковский	9	8,29	3	5,18	6	9,85
р-н Калининский	68	7,38	3	5,37	65	7,48
р-н Романовский	18	7,01	-	-	18	7,01
р-н Балашовский	16	6,87	-	-	16	6,87
р-н Марковский	15	6,82	4	14,39	11	4,06
р-н Новобурасский	8	6,69	1	23,54	7	4,29
р-н Красноармейский	11	6,25	6	6,29	5	6,21
р-н Ртищевский	8	6,14	2	7,29	6	5,76
р-н Энгельсский	41	6,06	11	7,67	30	5,47
р-н Екатериновский	11	5,94	-	-	11	5,94
р-н Аркадакский	15	5,36	2	6,43	13	5,20
р-н Турковский	23	4,72	-	-	23	4,72
р-н Аткарский	3	4,55	-	-	3	4,55
р-н Лысогорский	39	4,29	3	6,96	36	4,07
р-н Самойловский	26	4,13	-	-	26	4,13
р-н Воскресенский	5	3,47	2	6,90	3	1,19
р-н Татищевский	12	3,27	2	6,11	10	2,70
р-н Базарно-Карабулакский	3	3,23	-	-	3	3,23
р-н Петровский	11	3,20	-	-	11	3,20
р-н Советский	10	3,09	5	3,01	5	3,16
р-н Духовницкий	7	2,78	2	3,75	5	2,40
р-н Ершовский	9	2,72	3	4,80	6	1,67
р-н Пугачевский	8	2,30	-	-	8	2,30
р-н Федоровский	3	2,25	1	1,13	2	2,81
р-н Краснопартизанский	8	1,97	-	-	8	1,97
р-н Ивантеевский	3	1,95	-	-	3	1,95
р-н Перелюбский	6	1,89	1	1,55	5	1,95
р-н Ровенский	20	1,86	7	3,32	13	1,07
р-н Александрово-Гайский	16	1,68	5	0,49	11	2,22
р-н Вольский	8	1,60	1	3,23	7	1,37
р-н Балтайский	6	1,48	-	-	6	1,48
р-н Дергачевский	15	1,31	4	3,96	11	0,35
р-н Краснокутский	9	1,01	2	1,48	7	0,87
р-н Озинский	14	0,99	3	1,13	11	0,95
р-н Питерский	8	0,76	4	0,96	4	0,55
р-н Новоузенский	14	0,68	6	1,26	8	0,25



Анализ имеющейся ценовой информации в разрезе агроклиматических условий территории Саратовской области.

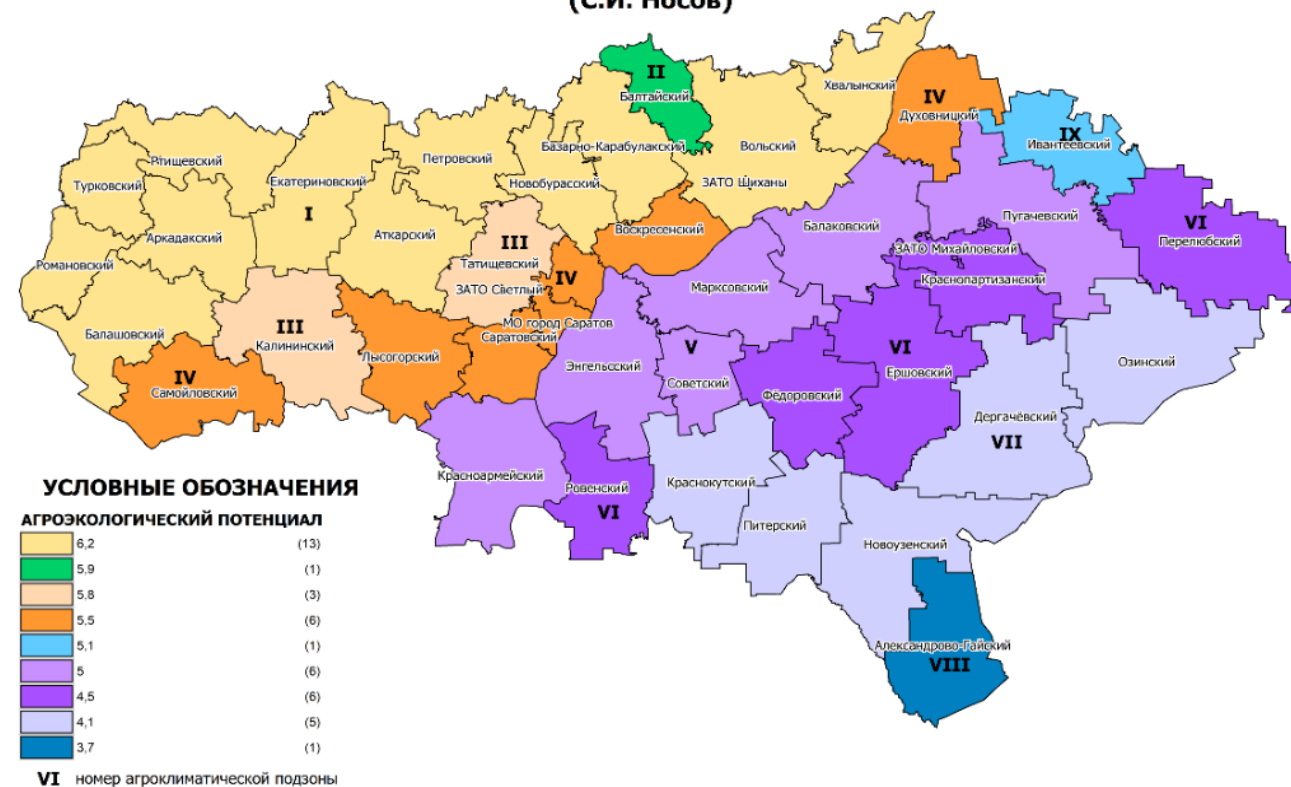
Полезность земель сельскохозяйственного назначения, а следовательно, и их цена предложения/сделки должна напрямую зависеть от агроклиматической зоны, в которой они расположены.

Агроклиматическое зонирование территории учитывает влияние климатических условий на качество земель.

Наиболее часто при определении зоны расположения объекта оценки обычно руководствуются справочником агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под ред. С.И. Носова. В котором, согласно информации, приведенной на стр. 134-136 на территории Саратовской области выделяется 9 агроклиматических подзон.

Однако непосредственно для Саратовской области научными сотрудниками Саратовского государственного аграрного университета был произведен пересчет агроэкологического потенциала участков районов области на основании более поздних данных (на основании данных урожайности 2007-2018 г.г., погодных наблюдений этого же периода) и предложено незначительное изменение зонирование территории области на основании текущих климатических показателей и сведений об урожайности [Тарбаев В.А., Янюк В.М., Дорогобед А.А., Шадау Ю.И., Кузниченкова Т.В. Зонирование агроэкологического потенциала территории для оценки сельскохозяйственных угодий Саратовской области // Аграрный научный журнал. 2020. № 4. С. 37-43.].

Агроклиматическое оценочное зонирование территории Саратовской области на основе модели агроэкологического потенциала (С.И. Носов)



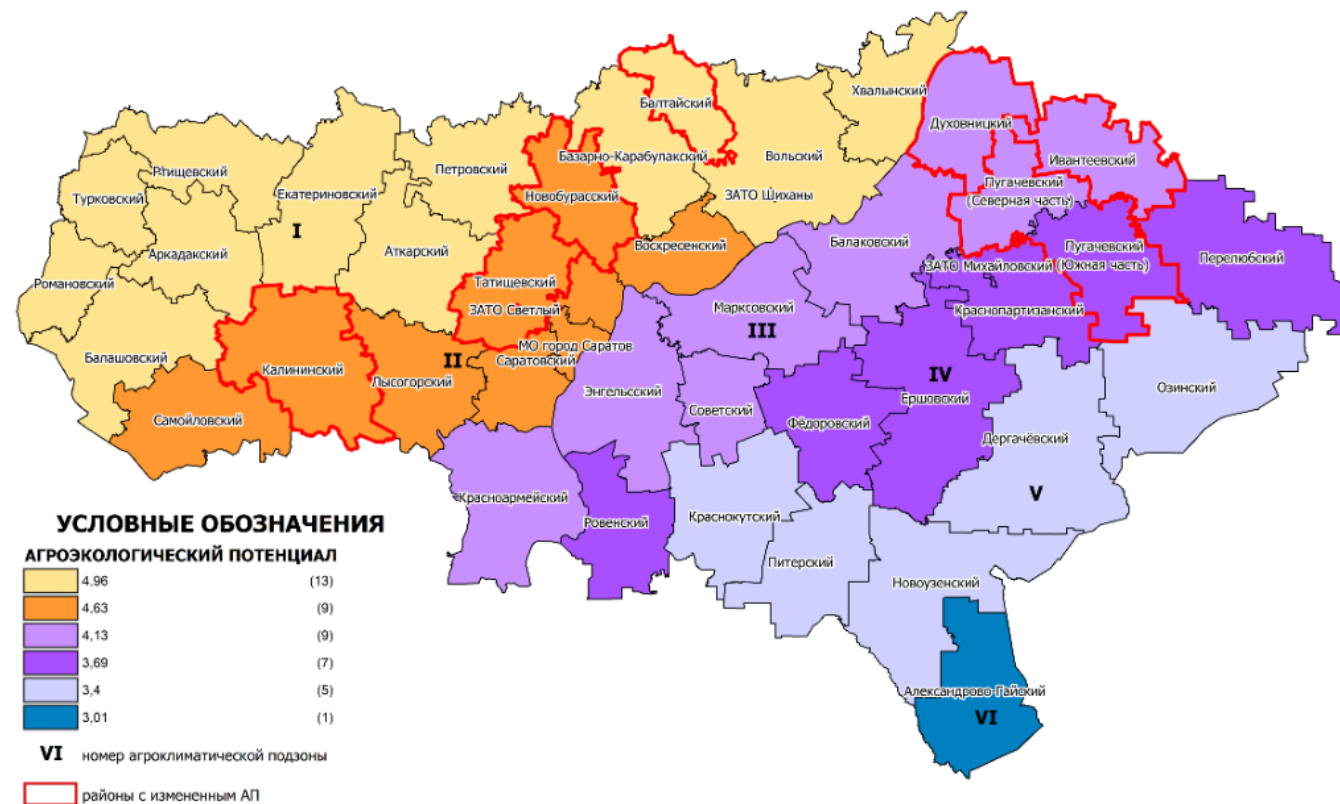


Агроклиматическое оценочное зонирование территории Саратовской области
на основе уточненной модели агроэкологического потенциала

Район	Исходное зонирование [5]			Скорректированное зонирование			
	величина АП района	номер агроклимати- ческой подзоны	среднее значение АП в подзоне	величина АП района	номер агроклимати- ческой подзоны	среднее значение АП в подзоне	средне- квадратическое отклонение АП
Ртищевский	6,10	1	5,98	5,09	1	4,96	0,076
Балашовский	6,31			5,03			
Романовский	6,22			5,03			
Екатериновский	6,10			5,01			
Аркадакский	5,98			4,98			
Петровский	5,89			4,98			
Турковский	5,77			4,95			
Аткарский	5,92			4,94			
Хвалынский	5,80			4,91			
Вольский	5,92			4,86			
Базарно-Карабулакский	5,80	2	5,54	4,84	2	4,63	0,100
Балтайский	5,54			4,88			
Новобурасский	5,63	3	5,70	4,70	3	4,13	0,075
Калининский	5,80			4,68			
Лысогорский	5,61	4	5,44	4,77	4	3,69	0,077
Татищевский	5,56			4,68			
Самойловский	5,52			4,62			
Воскресенский	5,24			4,61			
Саратовский	5,25			4,54			
Духовницкий	5,11			4,45			
Ивантеевский*	4,64	5	4,75	4,27	5	3,40	0,103
Красноармейский	5,06			4,15			
Пугачёвский С**	4,64			4,23			
Балаковский	4,88			4,15			
Советский	4,75			4,14			
Энгельсский	4,67			4,07			
Марковский	4,48	6	4,23	4,07	6	3,01	x
Пугачёвский Ю***	4,48			3,74			
Ровенский	4,29			3,74			
Перелобский	4,29			3,74			
Краснопартизанский	4,29			3,74			
Федоровский	4,18			3,64			
Ершовский	4,09	7	3,89	3,56	7	3,40	0,103
Питерский	4,03			3,49			
Краснокутский	3,96			3,45			
Дергачёвский	3,87			3,37			
Озинский	3,87	8	3,46	3,37	8	3,01	x
Новоузенский	3,70			3,22			
Александрово-Гайский	3,46			3,01			

* – Ивантеевский район при исходном зонировании [5] был выделен в виде самостоятельной агроклиматической подзоны № 9; ** – Пугачёвский С – северная часть района на правом берегу р. Большой Иргиз; *** – Пугачёвский Ю – юго-восточная часть района на левом берегу р. Большой Иргиз.

Агроклиматическое оценочное зонирование территории Саратовской области на основе уточненной модели агроэкологического потенциала (СГАУ)





Дополнительно отмечу, что в некоторых справочниках основной упор делается на балл бонитета почв. Однако, данный показатель не учитывает экологические факторы (среднее количество осадков, типичные температуры воздуха для данного района).

В статье [Тарбаев В.А., Янюк В.М., Дорогобед А.А., Шадау Ю.И., Кузниченкова Т.В. Зонирование агроэкологического потенциала территории для оценки сельскохозяйственных угодий Саратовской области // Аграрный научный журнал. 2020. № 4. С. 37-43.] авторы более скрупулезно подошли к исследованию:

По каждому участку, используя характеристики преобладающих почв, определяли значения АП и нормативной урожайность зерновых по модели (1). Для характеристики АП участка использовали значения коэффициента увлажнения и суммы биологически-активных температур административных районов, приведенные в работе [7], коэффициента континентальности климата согласно [5].

Данное исследование проведено более комплексно помимо характеристик почв учтены региональные климатические особенности.

Стоит предположить, что приближенные к дате анализа исследования агроэкологического потенциала более верные, в связи с этим в дальнейших расчетах полагаю верным руководствоваться скорректированным зонированием территории области.

Согласно агроклиматическому зонированию предложения, а также сделки были выявлены во всех 6 подзонах региона.

№ агроклиматической подзоны	Объекты-аналоги		Предложения		Сделки	
	Количество ОА	УПСР	Количество предложений	УП цены предложения	Количество сделок	УП цены сделки
2	216	9,47	32	13,29	184	8,80
3	103	5,50	31	7,02	72	4,84
1	130	5,34	7	7,23	123	5,23
4	47	2,08	12	3,36	35	1,64
6	16	1,68	5	0,49	11	2,22
5	60	0,97	19	1,77	41	0,60
Общее количество	572		106		466	

Наибольшее количество предложений представлено в 2 и 3 агроклиматических подзонах. Максимальный УПЩП - в 2 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).

Наибольшее количество сделок представлено в 1 и 2 агроклиматических подзонах.

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

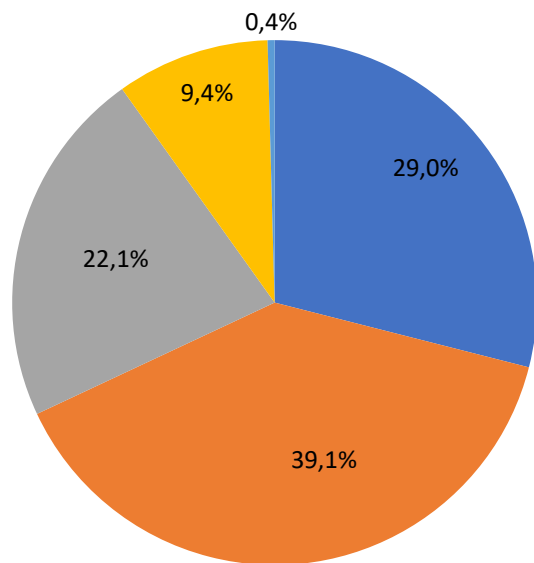


Фактор масштаба (площадь)

Одним из ценообразующих факторов земельных участков для сельскохозяйственного использования является фактор масштаба. За рассматриваемый период представлены объекты различной площади.

Далее рассмотрим общее количество объектов (предложений и сделок) в разрезе площадей:

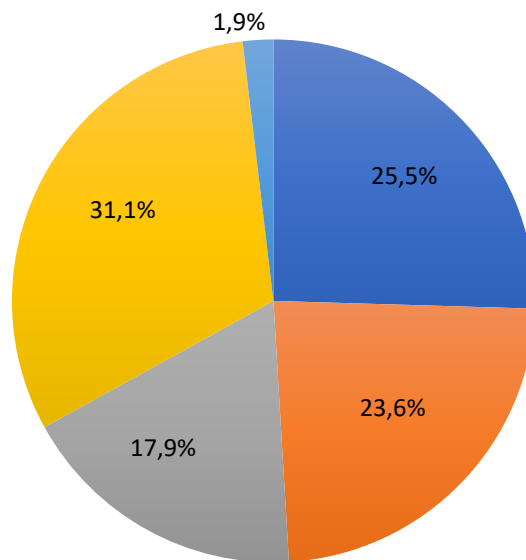
Структура сделок в разрезе площадей



■ Меньше 10
■ 10-30
■ 30-100
■ 100-1000
■ Свыше 1000

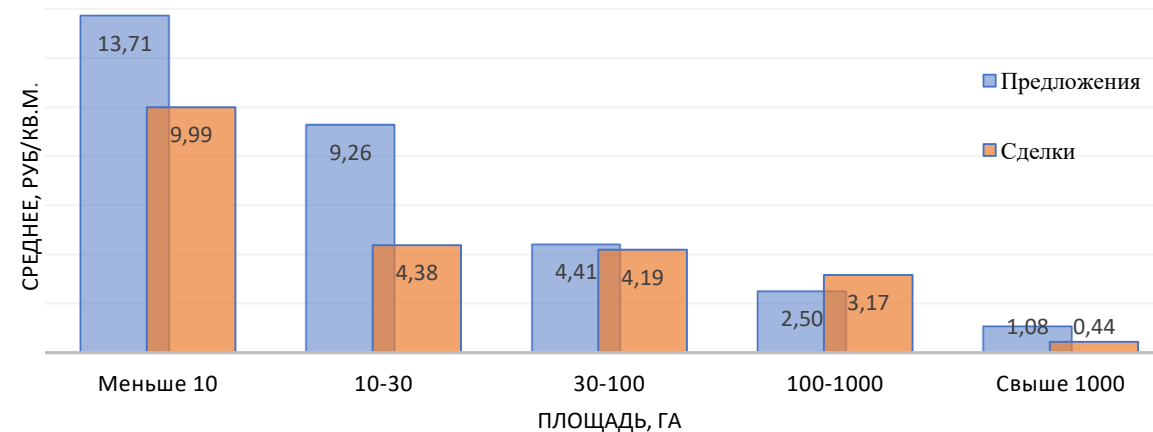
площадь, га

Структура предложений в разрезе площадей



Площадь, га	Все объекты-аналоги		Предложения		Сделки	
	Количество ОА	%	Количество предложений	%	Количество сделок	%
Меньше 10	162	28,3%	27	25,5%	135	29,0%
10-30	207	36,2%	25	23,6%	182	39,1%
30-100	122	21,3%	19	17,9%	103	22,1%
100-1000	77	13,5%	33	31,1%	44	9,4%
Свыше 1000	4	0,7%	2	1,9%	2	0,4%

Далее рассмотрим влияние фактора масштаба на средние цены объектов за 1 кв.м



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.



Вывод по рынку земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»:

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

- агроклиматической подзоны;
- фактора масштаба;

Максимальный УПЦП и наибольшее количество предложений/сделок представлено в 2 агроклиматической подзоне, расположенной рядом с областным центром региона.

Относительно фактора масштаба количество предложений земельных участков выглядит достаточно однородно, с незначительным перевесом в сторону объектов с площадью от 100 до 1 000га - 31%, однако сделок было совершенно больше с объектами площадь которых не превышает 30га - 68%. Земельные участки меньшей площади более дорогие.



1.2 Рынок земельных участков 3 сегмента «Общественное использование»

Рынок Саратова и Саратовской области не располагает большим количеством предложений о продаже земельных участков, предназначенных для общественного использования. В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 2023 года 27 сделок/предложений о продаже земельных участков 3 сегмента «Общественное использование».

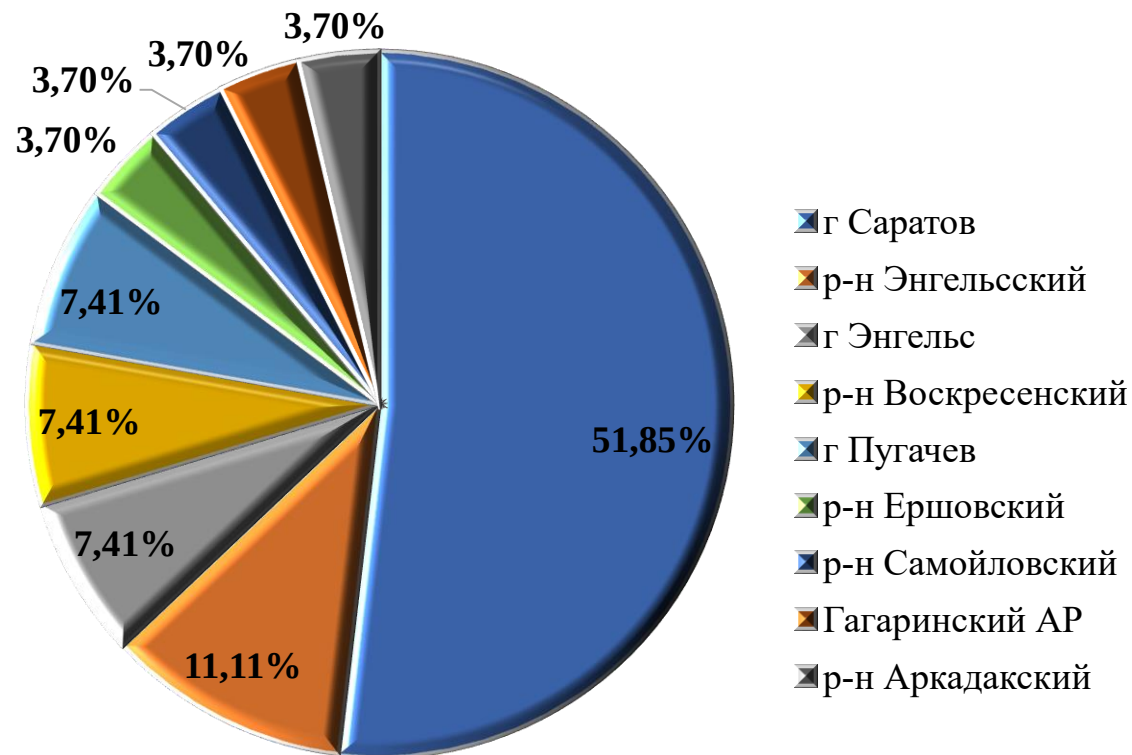
	Коммунальное обслуживание в целом	Социальное обслуживание в целом	Бытовое обслуживание в целом	Культурное развитие в целом	Культурное развитие. Размещение зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов	Общественное управление в целом	Спорт в целом	Спорт. Устройство площадок для занятий спортом и физкультурой	Природно- познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей	Итого
г Саратов	1	-	6	1	1	-	4	1	-	14
р-н Энгельсский	-	-	-	-	-	-	2	-	1	3
г Энгельс	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
р-н Воскресенский	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
г Пугачев	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2
р-н Ершовский	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
р-н Самойловский	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Гагаринский АР	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
р-н Аркадакский	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Итого	2	1	9	2	1	2	6	1	3	27

В результате анализа видно, что рынок земельных участков данного сегмента не развит, предложения единичны, представлены в малых количествах или отсутствуют.

	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
г Саратов	14	11	26 738	3 546



Структура сделок/предложений по муниципальным районам и территориальным зонам в пределах региона



	Количество объектов	Средний УП, руб./кв.м
Росреестр	2	63
Рынок	21	4054
Торги	4	238
Итого	27	3193

В результате анализа по территориальным зонам в пределах региона видно, что наибольшее количество объектов недвижимости представлено в г. Саратове - административном центре области – 14 (51,85%).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саратовская область

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

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

В избранном

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 200 сот.

Расположение

Саратов, Волжский район, посёлок Юбилейный
р-н Волжский



220 000 ₽

1 100 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Кэшбэк 20% в супермаркетах по кредитке Подробнее

ЗУ максимум
26 738 руб./кв.м
г. Саратов,
Железнодорожная ул
S = 187,0 кв.м

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "БРЕСТ"
Риелтор
На Авито с декабря 2013
Завершено 4 объявления
Экологический вклад -329 кг CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

ЗУ минимум
11 руб./кв.м
г. Саратов, посёлок
Юбилейный, ул им
братьев Никитиных
S = 20 619,0 кв.м

[Скрыть карту](#)



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги



[+ Разместить объявление](#)



Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Саратове > Кировский

12 апр, 12:07 225 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Коммерческая земля, 2 сот.

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Железнодорожная ул. [На карте](#)

В избранном



[Пожаловаться](#)



2.0 сот.
Площадь

Участок поселений (можно изменить)
Категория

БЕЗ КОМИССИЙ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ.
Адрес: Саратов, ул. Железнодорожная, 118 (пересечение Соколова/Железнодорожная)
1 линия, вдоль проезжей части дороги.
Продам земельный участок, СОБСТВЕННОСТЬ, все коммуникации.
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания: парикмахерские, химчистки,



1.3 Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

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

Местоположение	Деловое управление	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Магазины	Развлечения	Объекты придорожного сервиса	Итого
г Саратов	4	4	18		-	26
Гагаринский АР	2	6	7	-	-	15
г Пугачев	-	-	10	-	1	11
г Энгельс	-	3	7	-	-	10
г Балаково	-	-	5	2	-	7
р-н Энгельсский	-	-	5	-	-	5
г Ртищево	-	-	4	-	-	4
г Балашов	-	1	2	-	-	3
р-н Татищевский	-	1	2	-	-	3
г Маркс	-	-	2	-	-	2
р-н Ровенский	-	1	1	-	-	2
р-н Советский	-	-	2	-	-	2
р-н Новоузенский	-	-	2	-	-	2
р-н Екатериновский	-	-	2	-	-	2
г Аткарск	-	-	2	-	-	2
р-н Питерский	-	-	1	-	-	1
р-н Дергачевский	-	-	1	-	-	1
р-н Аркадакский	-	-	1	-	-	1
р-н Ершовский	-	-	1	-	-	1
г Вольск	-	-	1	-	-	1
р-н Ивантеевский	-	-	1	-	-	1
р-н Александрово-Гайский	-	-	1	-	-	1
р-н Красноармейский	-	-	1	-	-	1
г Красноармейск	-	-	1	-	-	1
р-н Краснопартизанский	-	-	1	-	-	1
г Шиханы	-	-	1	-	-	1
р-н Новобураский	-	-	1	-	-	1
р-н Вольский	-	-	1	-	-	1
Итого	6	16	84	2	1	109

Основная масса предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Пугачеве и в Гагаринском административном 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 2023 года 109 сделок/предложений о продаже земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство».

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

	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м
г Саратов	26	255	35 992	7 993
г Энгельс	10	707	10 135	4 272
р-н Энгельсский	5	1 667	5 818	3 385
г Балаково	7	220	6 250	3 060
г Пугачев	11	284	5 357	1 692
Гагаринский АР	15	93	7 500	1 446

Качественную картину ценообразования показывает рынок земельных участков в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Пугачев, а также в Гагаринском административном районе. Самые дорогие объекты расположены в г. Саратове - административном центре области: максимум - 35 992 руб./кв.м, среднее - 7 993 руб./кв.м. Самый низкий минимальные показатель цены представлен в Гагаринском АР - 92,86 руб./кв.м.



	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м
Интернет объявления	66	4 240
г Саратов	22	7 316
г Пугачев	1	5 357
г Энгельс	9	4 667
г Балаково	5	4 147
р-н Энгельсский	4	3 814
р-н Татищевский	3	1 933
Гагаринский АР	12	1 701
г Аткарск	1	1 667
г Балашов	2	1 207
г Ртищево	4	1 080
р-н Аркадакский	1	527
р-н Питерский	1	306
р-н Ровенский	1	80
Росреестр	8	902
р-н Энгельсский	1	1 667
г Саратов	1	1 470
р-н Екатериновский	1	1 333
г Аткарск	1	753
г Энгельс	1	713
Гагаринский АР	3	426
Торги	35	1 908
г Саратов	3	15 130
г Красноармейск	1	1 951
г Маркс	2	1 369
г Пугачев	10	1 325
р-н Вольский	1	515
р-н Александрово-Гайский	1	371
г Балаково	2	343
р-н Дергачевский	1	254
г Балашов	1	249
г Вольск	1	192
р-н Ивантеевский	1	190
р-н Новобураский	1	143
г Шиханы	1	129
р-н Екатериновский	1	122
р-н Краснопартизанский	1	113
р-н Советский	2	97
р-н Ершовский	1	81
р-н Новоузенский	2	53
р-н Ровенский	1	48
р-н Красноармейский	1	44
Общий итог	109	3 246

Информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости



Статья 22.1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

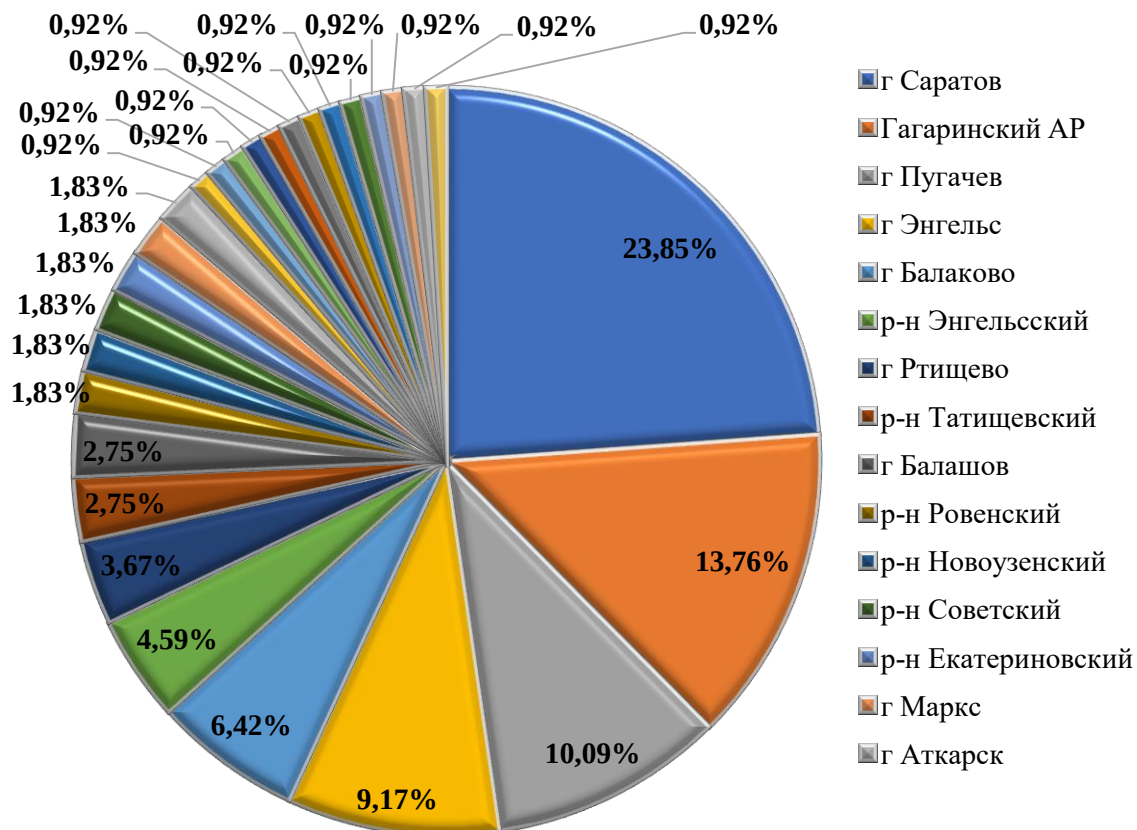
	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м
2022	35	2 431
г Саратов	13	3 931
г Энгельс	9	1 895
р-н Энгельсский	1	1 642
г Балаково	8	1 616
г Красноармейск	1	717
р-н Советский	1	661
г Хвалынский	1	516
г Маркс	1	479
2023	12	1 324
г Саратов	2	4 975
г Красноармейск	3	659
г Маркс	1	647
р-н Петровский	3	639
р-н Советский	1	598
г Вольск	1	553
Гагаринский АР	1	250
Итого	47	2 149



Местоположение

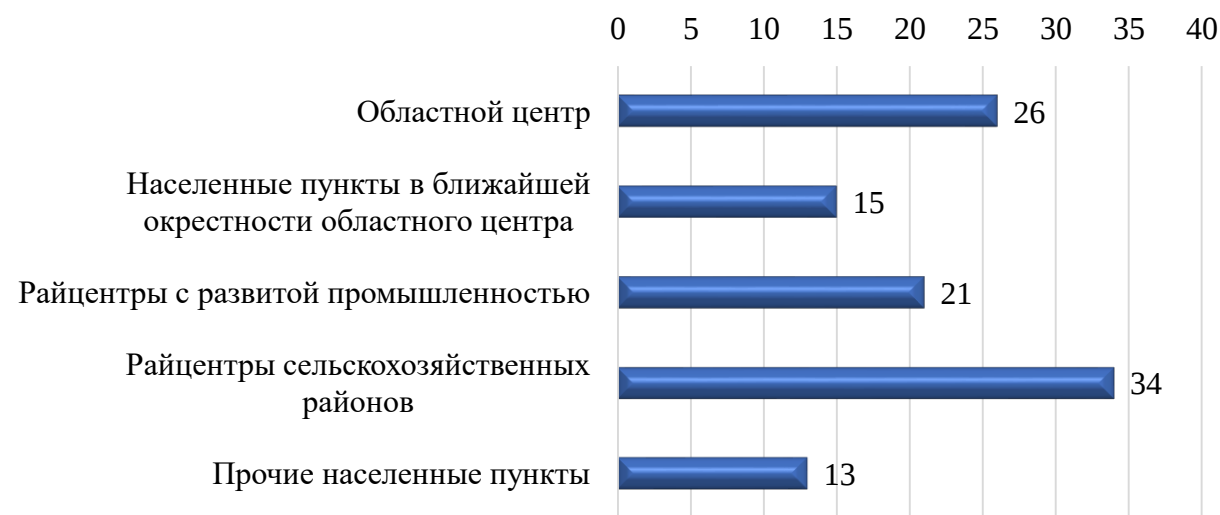
Одним из ценообразующих факторов, влияющих на цены предложений земельных участков для предпринимательской деятельности, является местоположение.

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



Наибольшее количество предложений представлено в г. Саратове – административном центре области – 23,85%, далее следует Гагаринский административный район – 13,76%, г. Пугачев – 10,09% и г. Энгельс – 9,17%.

Структура сделок/предложений по территориальным зонам в пределах региона



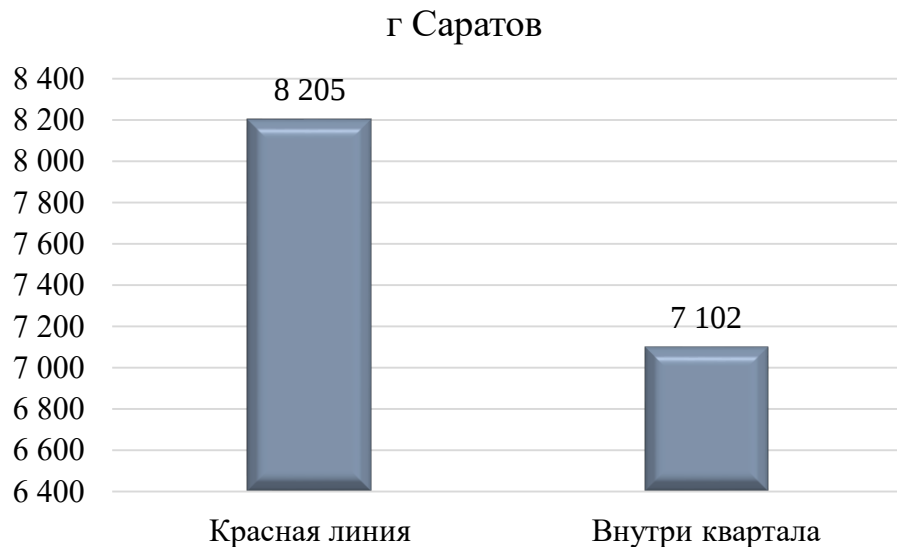
В результате анализа по территориальным зонам в пределах региона видно, что наибольшее количество объектов недвижимости представлено в райцентрах сельскохозяйственных районов – 34 (31,19%), а также в г. Саратове - административном центре области – 26 (23,85%)



Расположение относительно красной (первой) линии

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

Зависимость цены сделок/предложения от расположения земельных участков относительно красной (первой) линии

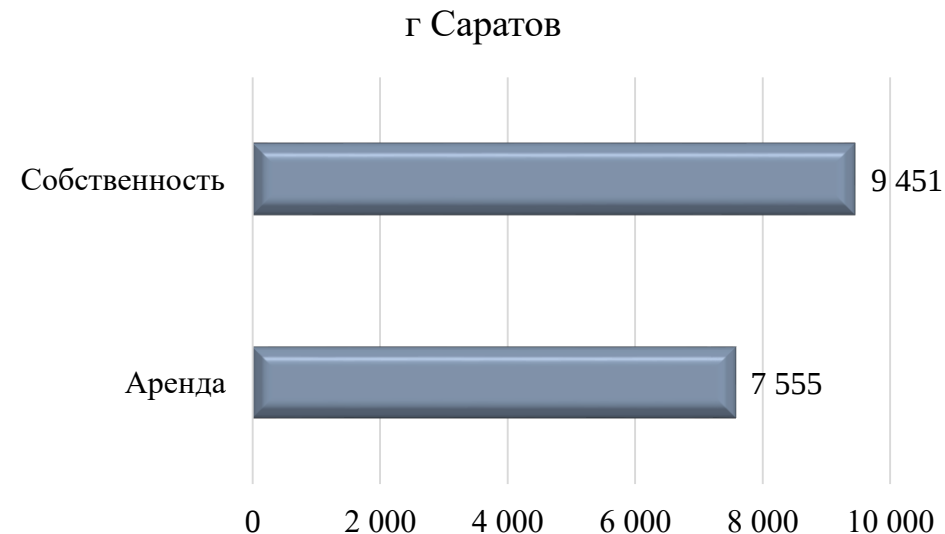


Земельные участки, расположенные на красной линии, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала (15,53%)

Передаваемые имущественные права

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

Зависимость цен сделок/предложений от передаваемых прав на земельный участок



На рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от передаваемых прав на земельный участок в г. Саратове – цены предложений земельных участков в собственности, выше цен предложений земельных участков, передаваемых на праве аренды на 25,09%.



Вывод

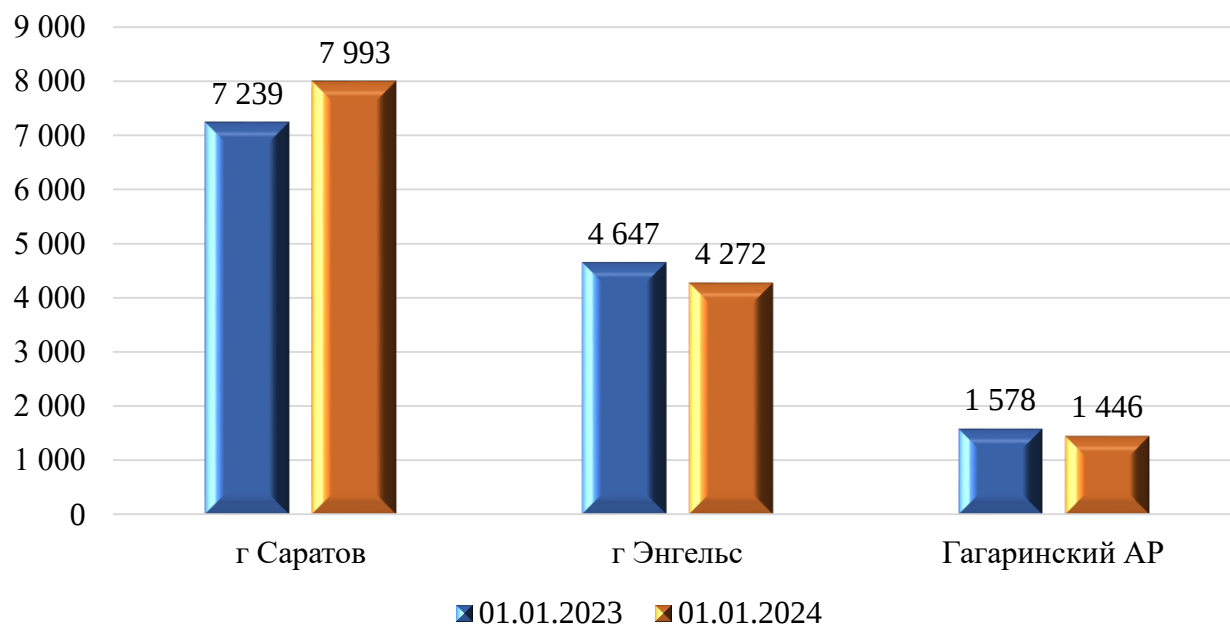
Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Многие предложения, имеющиеся в продаже, не находят своих потенциальных покупателей годами, при этом цены остаются на том же уровне, что и в предыдущие годы.

Наибольшее количество выявленных предложений представлено в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Пугачев и в Гагаринском административном 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:

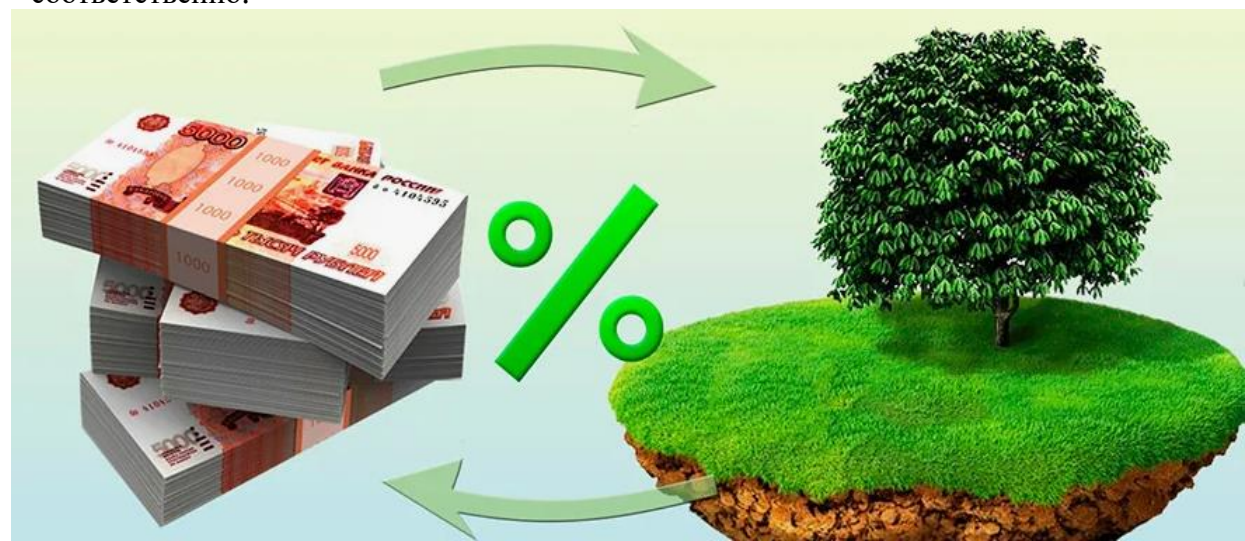
- местоположение;
- расположение относительно красной (первой) линии;
- передаваемые имущественные права.

Цены сделок/предложений земельных участков для предпринимательства по Саратовской области находятся в диапазоне 29,07 – 35 991,65 руб./кв.м. Диапазон цен сделок/предложений в г. Саратове 255,31 – 35 991,65 руб./кв.м.



За период с 01.01.2023 по 01.01.2024 цены на земельные участки сегмента «Предпринимательство» показали разноплановую динамику.

В г. Саратове – цены за 2023 г выросли на 10,41%, тогда как в г. Энгельсе и Гагаринском административном районе снизились на 8,79% и 9,12% соответственно.



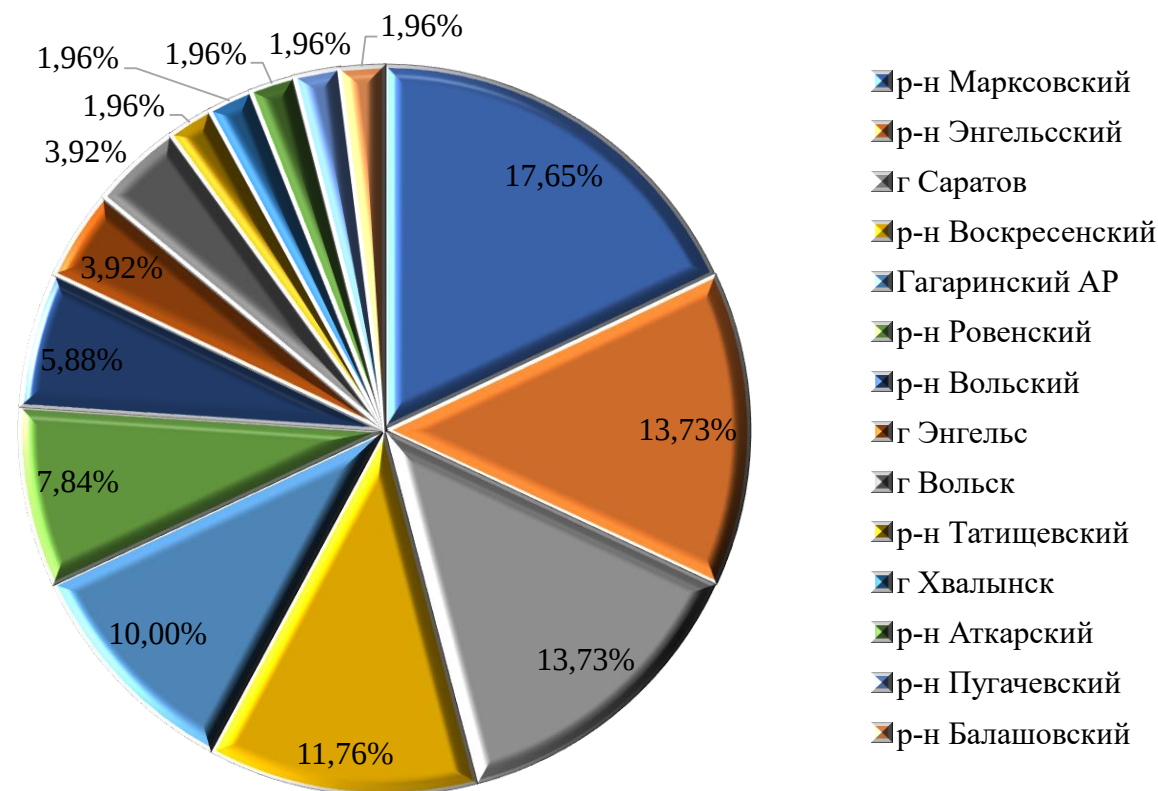


Муниципальный район или городской округ	Количество объектов	Минимальное, руб./кв.м	Максимальное, руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
Сегмент	04:070 Гостиничное обслуживание			
г Саратов	1	1 229	1 229	1 229
р-н Воскресенский	1	307	307	307
Всего	2			
Сегмент	04:097 Объекты придорожного сервиса			
р-н Ровенский	1	12 800	12 800	12 800
Всего	1			
Сегмент	05:000 Отдых (рекреация)			
р-н Пугачевский	1	2	2	2
Всего				
Сегмент	05:014 Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей			
р-н Марковский	1	200	200	200
Всего	1			
Сегмент	05:022 Туристическое обслуживание			
р-н Марковский	8	70	717	232
р-н Энгельский	6	329	4 790	2 989
Гагаринский АР	3	1 018	3 846	2 106
р-н Ровенский	3	106	284	199
г Саратов	3	64	4 978	1 820
г Энгельс	2	3 500	4 651	4 076
г Хвалынский	1	591	591	591
р-н Татищевский	1	74	74	74
р-н Воскресенский	1	200	200	200
р-н Балашовский	1	2 775	2 775	2 775
р-н Вольский	1	1 000	1 000	1 000
Всего	30			
Сегмент	05:030 Охота и рыбалка			
р-н Энгельский	1	1 824	1 824	1 824
Всего	1			
Сегмент	09:021 Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев			
г Саратов	3	203	6 459	2 393
г Вольск	2	286	286	286
р-н Воскресенский	2	143	933	538
Гагаринский АР	2	2	926	464
р-н Аткарский	1	226	226	226
р-н Вольский	1	163	163	163
Всего	11			
Сегмент	09:023 Санаторная деятельность. Размещение лечебнооздоровительных лагерей			
р-н Вольский	1	250	250	250
р-н Воскресенский	2	600	600	600
Всего	3			

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

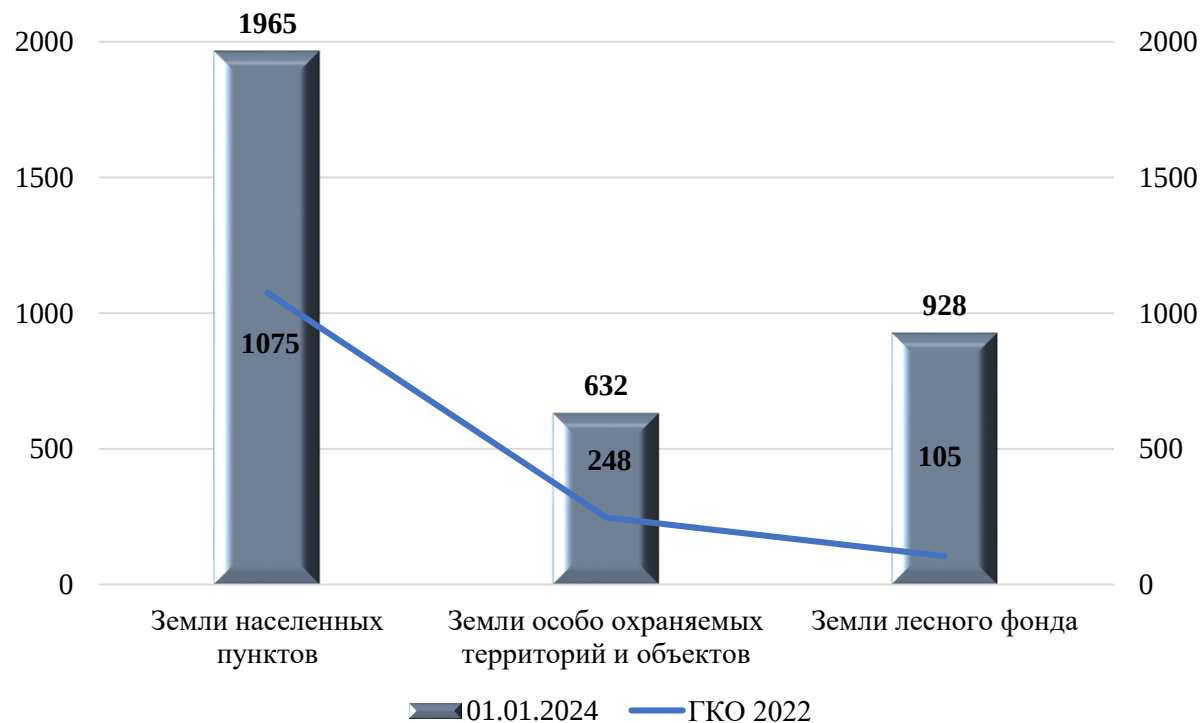
В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 2023 года 50 сделок/предложений о продаже земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)».

Структура сделок/предложений в разрезе городских округов и муниципальных районов





Зависимость средней удельной цены от категории земли земельного участка



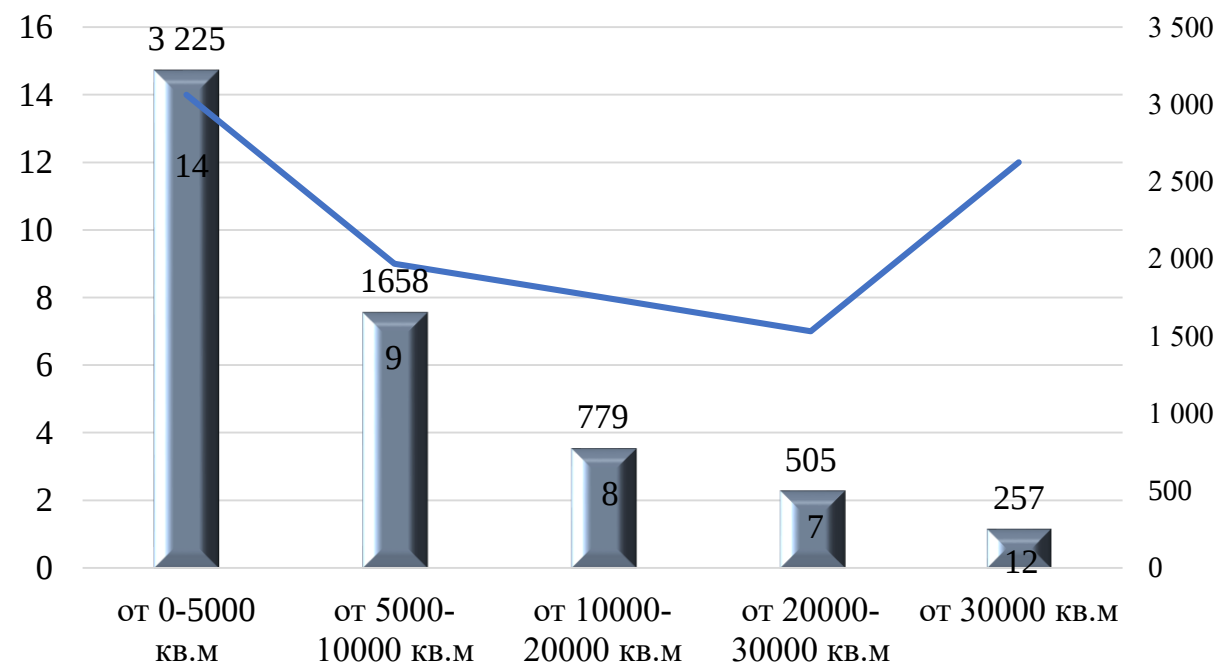
На рынке недвижимости выявлено наибольшее количество земельных участков с категорией земель «Земли населенного пункта» - 29шт., они же и самые дорогостоящие.

	Количество объектов	Среднее, руб./кв.м
Росреестр	4	609
Рынок	42	1673
Торги	4	53
Итого	50	1458

На рынке недвижимости в г. Саратове прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от передаваемых прав на земельный участок – цены предложений земельных участков в собственности, выше цен предложений земельных участков, передаваемых на праве аренды.

Зависимость средней удельной цены от площади земельного участка

Саратовская область





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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

В данном разделе рассматриваются земельные участки, относящиеся к сегменту «Производственная деятельность».

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, agroserver.ru, etagi.com, realty.ya.ru и сайты агентств недвижимости г. Балаково и ближайших городов и посёлков - km64.ru, rielkom.ru. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестр) и органами местного самоуправления (администрации муниципальных районов).

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

Основные причины, по которым объекты не рассматривались 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.

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 170 объектов в качестве объектов-аналогов земельных участков сегмента «Производственная деятельность».

Таблица «Количество объектов по источникам информации»

Источник информации	Количество объектов
avito.ru	116
cian.ru	26
torgi.gov.ru	13
Росреестр	10
agroserver.ru	1
rielkom.ru	1
realty.ya.ru	1
etagi.com	1
km64.ru	1
Общий итог	170



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

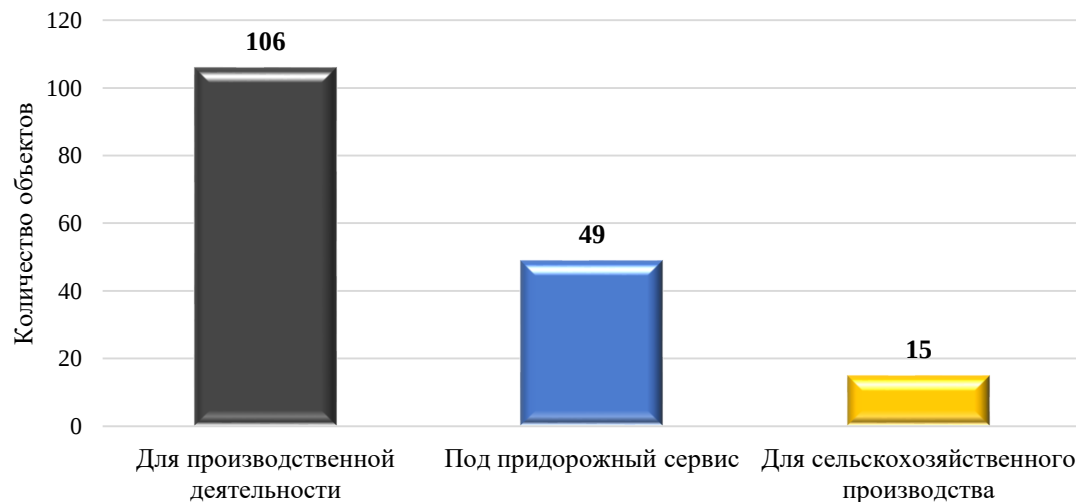
Общая характеристика рынка земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

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).

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

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов
1	Гагаринский АР	55
2	г Саратов	25
3	г Балаково	13
4	р-н Энгельский	10
5	г Энгельс	8
6	г Маркс	5
7	р-н Татищевский	5
8	р-н Дергачевский	4
9	р-н Красноармейский	3
10	г Вольск	3
11	р-н Марксовский	3
12	г Пугачев	3
13	г Калининск	3
14	р-н Ивантеевский	3
15	р-н Балаковский	3
16	г Хвалынский	2
17	г Красноармейск	2
18	р-н Хвалынский	2
19	г Ртищево	2
20	р-н Лысогорский	2
21	р-н Базарно-Карабулакский	1
22	г Аткарск	1
23	р-н Пугачевский	1
24	р-н Калининский	1
25	г Новоузенск	1
26	г Аркадак	1
27	р-н Питерский	1
28	р-н Краснопартизанский	1
29	р-н Советский	1
30	р-н Аркадакский	1
31	г Балашов	1
32	р-н Балашовский	1
33	р-н Перелюбский	1
34	р-н Петровский	1
Общий итог		170



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки подгруппы для производственной деятельности

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов
1	Гагаринский АР	36
2	г Саратов	20
3	г Балаково	8
4	г Энгельс	8
5	р-н Энгельсский	4
6	р-н Дергачевский	3
7	г Маркс	3
8	г Вольск	3
9	р-н Татищевский	3
10	р-н Ивантеевский	2
11	р-н Балаковский	2
12	г Пугачев	2
13	г Ртищево	2
14	р-н Лысогорский	2
15	р-н Базарно-Карабулакский	1
16	г Новоузенск	1
17	р-н Калининский	1
18	р-н Балашовский	1
19	г Красноармейск	1
20	г Аткарск	1
21	г Аркадак	1
22	г Хвалынский	1
Общий итог		106

Основное количество предложений/сделок 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	Минимальное руб./кв.м	Максимальное руб./кв.м.	Средний УП руб./кв.м.
г. Саратов	119	4 000	1 045
г. Энгельс	188	1 933	717
г. Балаково	83	1 818	598
Гагаринский АР	75	1 500	507



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки подгруппы для производственной деятельности

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	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Областной центр	1 045	20
Райцентры с развитой промышленностью	777	19
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	507	36
Райцентры с развитым сельским хозяйством	409	20
Прочие населенные пункты	400	11
Общее количество		106

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

Корректировка на местоположение

Объект аналог							
Объект оценки			1	2	3	4	5
	1	Областной центр	1	1,55	0,60	1,79	2,82
	2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,65	1	0,39	1,15	1,82
	3	Райцентры с развитой промышленностью	1,66	2,58	1	2,97	4,69
	4	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,87	0,34	1	1,58
	5	Прочие населенные пункты	0,35	0,55	0,21	0,63	1

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).

Ценообразующий фактор «местоположение в пределах населенного пункта» не рассматривался ввиду того, что практически все объекты (г. Саратов) расположены в типовой территориальной зоне – окраина, промзона (окраины Ленинского и Заводского районов г. Саратова).

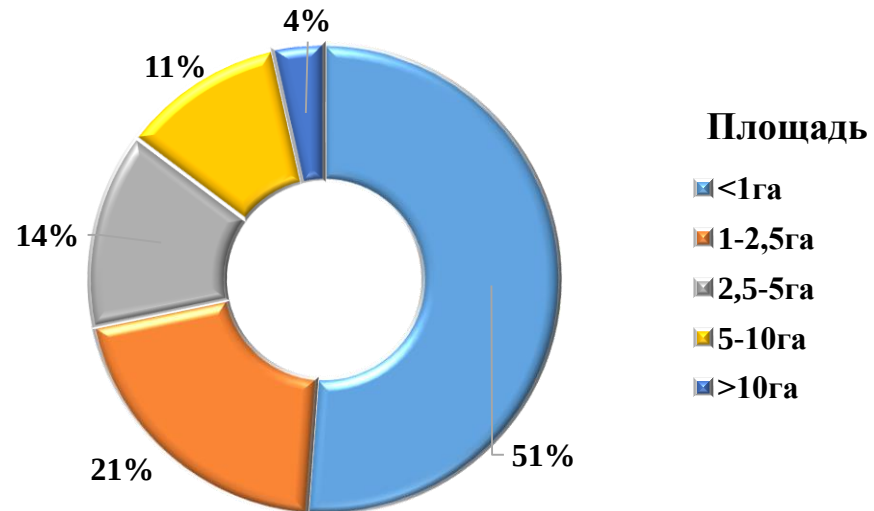


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки подгруппы для производственной деятельности

За рассматриваемый период на рынке представлены объекты различной площади.



В основном преобладают предложения/сделки о продаже земельных участков площадью до 1га, с увеличением площади количество представленных предложений уменьшается.

Структура земельных участков в разрезе площадей,

% от общего количества

Корректировка на площадь

Объект аналог				
Объект оценки		до 1500	1500-3000	от 3000
	до 1500	1	2,22	5,03
	1500-3000	0,45	1	2,26
	от 3000	0,20	0,44	1



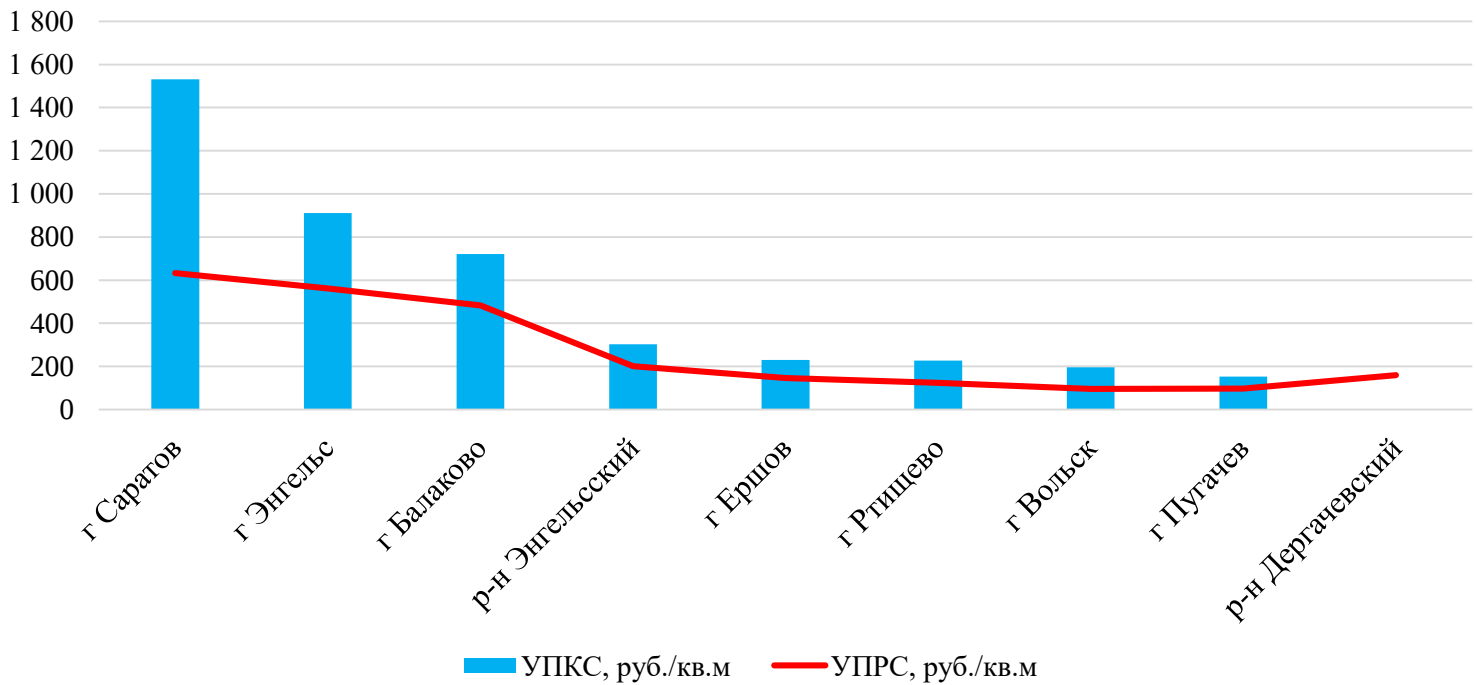
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки подгруппы для производственной деятельности

Установление кадастровой стоимости земельных участков для производственной деятельности в размере рыночной по ст. 22.1 за **2022г**:

Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2018, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
г Саратов	41	1 532	632
г Энгельс	16	911	562
г Балаково	16	721	483
р-н Энгельсский	1	302	201
г Ершов	1	231	146
г Ртищево	3	228	124
г Вольск	2	196	95
г Пугачев	1	153	98
р-н Дергачевский	1	1	159
Общий итог	82		





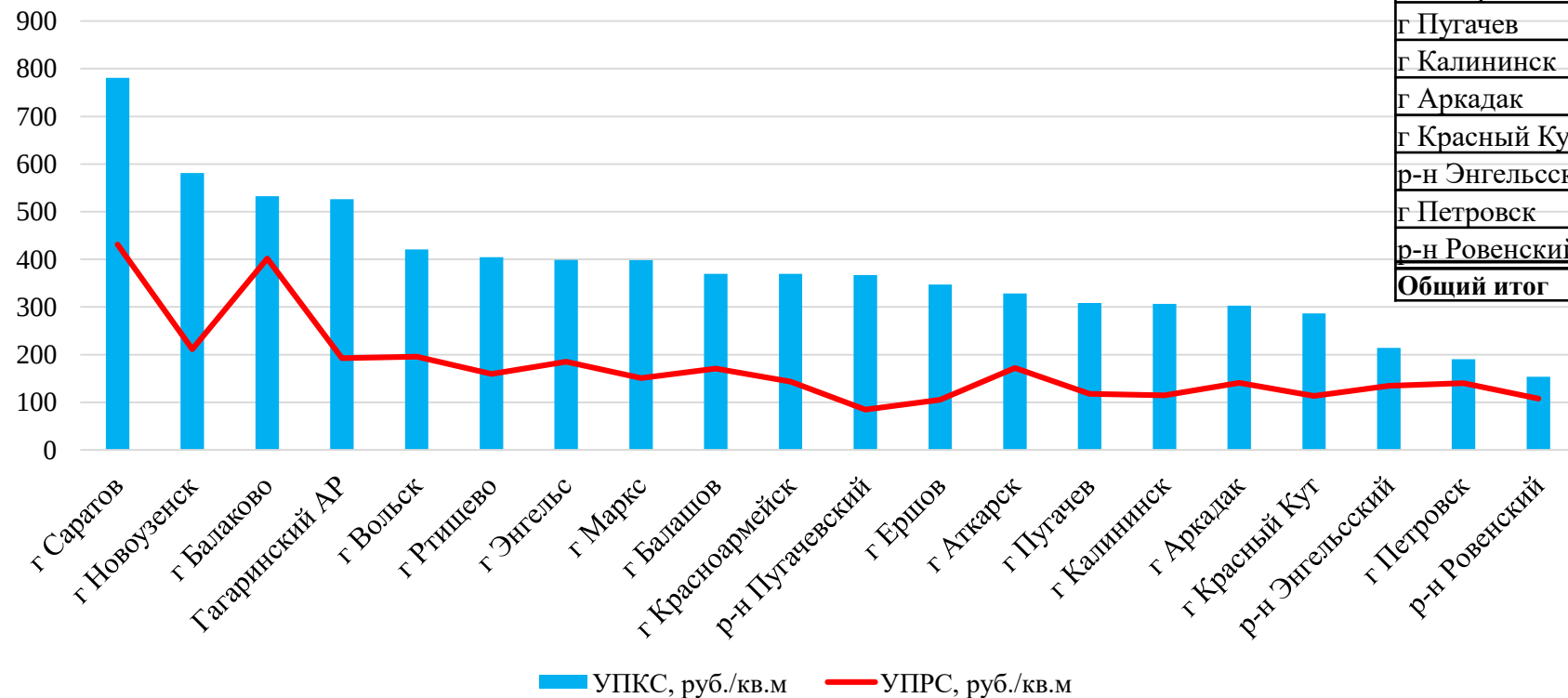
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки подгруппы для производственной деятельности

Установление кадастровой стоимости земельных участков для производственной деятельности в размере рыночной по ст. 22.1 за **2023г:**

Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2022, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
г Саратов	5	781	431
г Новоузенск	1	581	212
г Балаково	5	533	402
Гагаринский АР	1	526	193
г Вольск	9	421	195
г Ртищево	3	405	159
г Энгельс	1	399	185
г Маркс	2	398	151
г Балашов	7	370	170
г Красноармейск	1	370	144
р-н Пугачевский	1	367	84
г Ершов	1	347	105
г Аткарск	1	328	172
г Пугачев	4	308	118
г Калининск	6	307	114
г Аркадак	1	303	141
г Красный Кут	1	287	113
р-н Энгельсский	2	214	135
г Петровск	2	191	140
р-н Ровенский	1	154	108
Общий итог	55		





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки под придорожный сервис

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

Земельные участки данной подгруппы 6-го сегмента наиболее дорогие. Они 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 49 объектов 6 сегмента «Производственная деятельность» подгруппы «Под придорожный сервис».

Основное количество выявленных предложений представлено в Гагаринском АР, это связано с наличием крупной автодороги – СКАД.

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов
1	Гагаринский АР	16
2	г Саратов	5
3	г Балаково	5
4	р-н Энгельсский	4
5	р-н Хвалынский	2
6	р-н Татищевский	2
7	г Калининск	2
8	р-н Марксовский	2
9	р-н Красноармейский	2
10	г Хвалынский	1
11	р-н Советский	1
12	г Балашов	1
13	р-н Краснопартизанский	1
14	г Красноармейск	1
15	г Пугачев	1
16	г Маркс	1
17	р-н Петровский	1
18	р-н Питерский	1
	Общий итог	49



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки под придорожный сервис

В таблице ниже представлены показатели г. Саратова и Гагаринскому административному району:

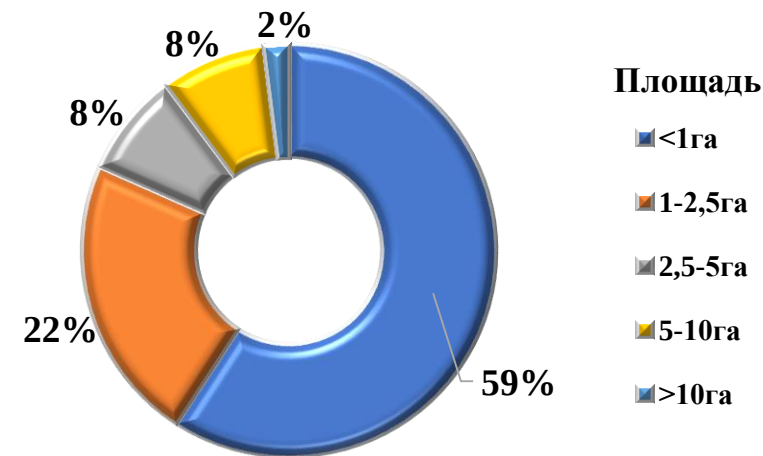
Таблица «Цены предложений/сделок в разрезе муниципальных районов/городских округов, г. Саратов, Гагаринский АР»

Муниципальный район или городской округ	Минимальное руб./кв.м	Максимальное руб./кв.м.	Средний УП руб./кв.м.
г. Саратов	1 488	5 111	3 126
Гагаринский АР	57	3 596	1 015

Зависимость цен предложений/сделок в разрезе территориальных зон региона:

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

Территориальная зона в пределах региона	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Областной центр	3 126	5
Райцентры с развитой промышленностью	2 245	8
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	1 015	16
Райцентры с развитым СХ	445	5
Прочие населенные пункты	271	15
Общее количество		49



Структура земельных участков в разрезе площадей,
% от общего количества

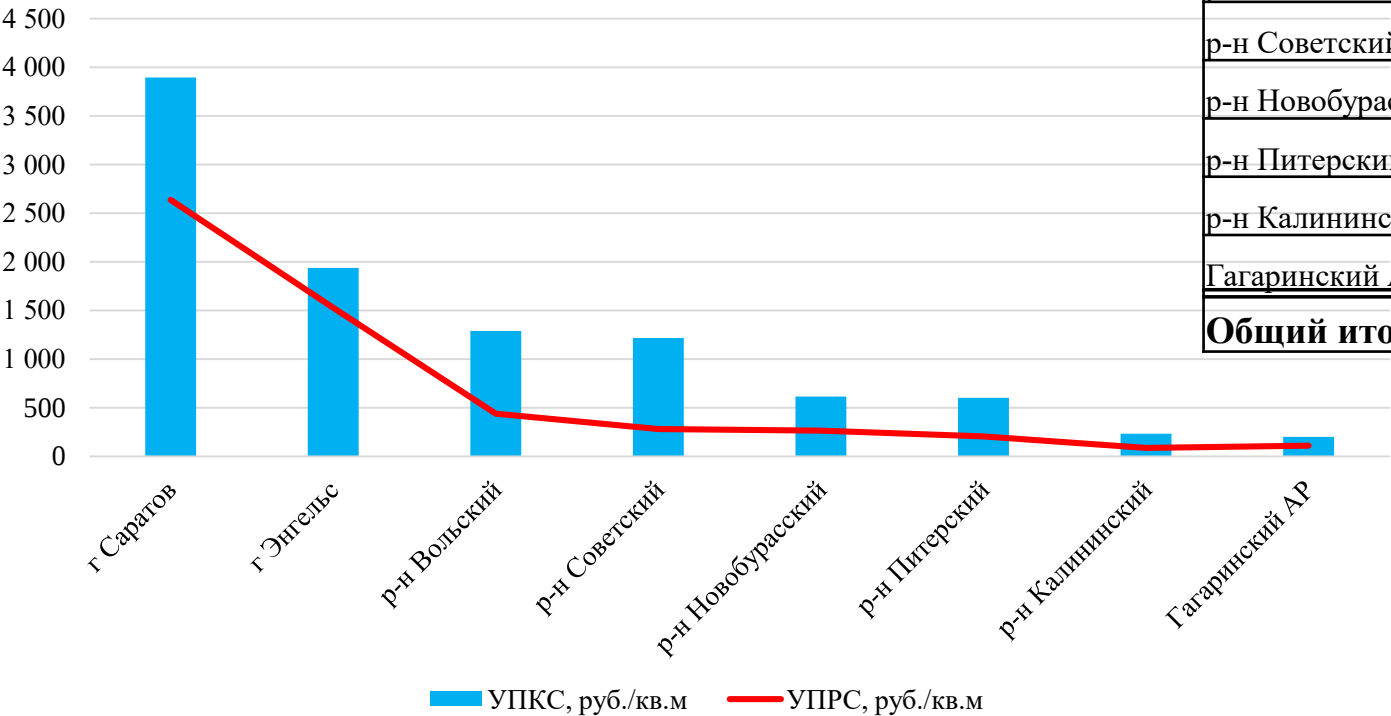
В основном преобладают объекты площадью до 1га.



Земельные участки под придорожный сервис

Установление кадастровой стоимости земельных участков под придорожный сервис в размере рыночной по ст. 22.1 за 2022г:

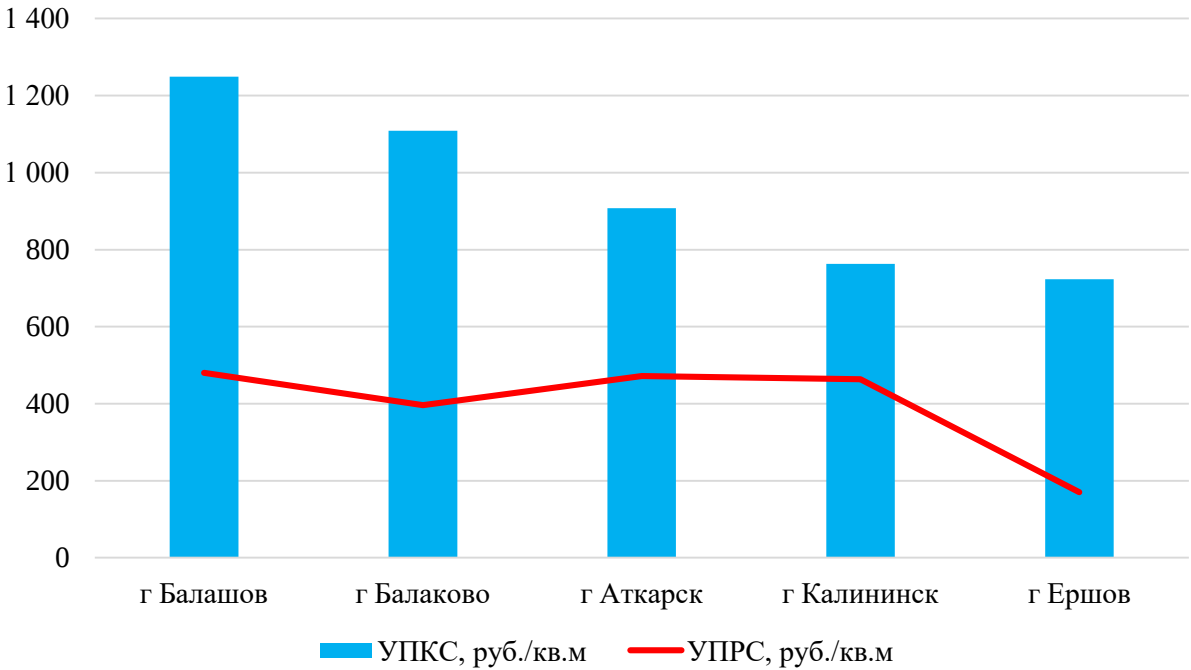
Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2018, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
г Саратов	2	3 894	2 636
г Энгельс	4	1 938	1 528
р-н Вольский	1	1 291	438
р-н Советский	1	1 218	282
р-н Новобурасский	1	616	264
р-н Питерский	1	601	207
р-н Калининский	2	234	87
Гагаринский АР	2	202	109
Общий итог	14		





Земельные участки под придорожный сервис

Установление кадастровой стоимости земельных участков под придорожный сервис в размере рыночной по ст. 22.1 за **2023г**:



Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2022, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
г Балашов	2	1 249	480
г Балаково	1	1 109	396
г Аткарск	1	908	472
г Калининск	1	763	464
г Ершов	1	723	170
Общий итог	6		



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Земельные участки для сельскохозяйственного производства

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.

За рассматриваемый период было выявлено 15 предложений/сделок:

Таблица предложений /сделок

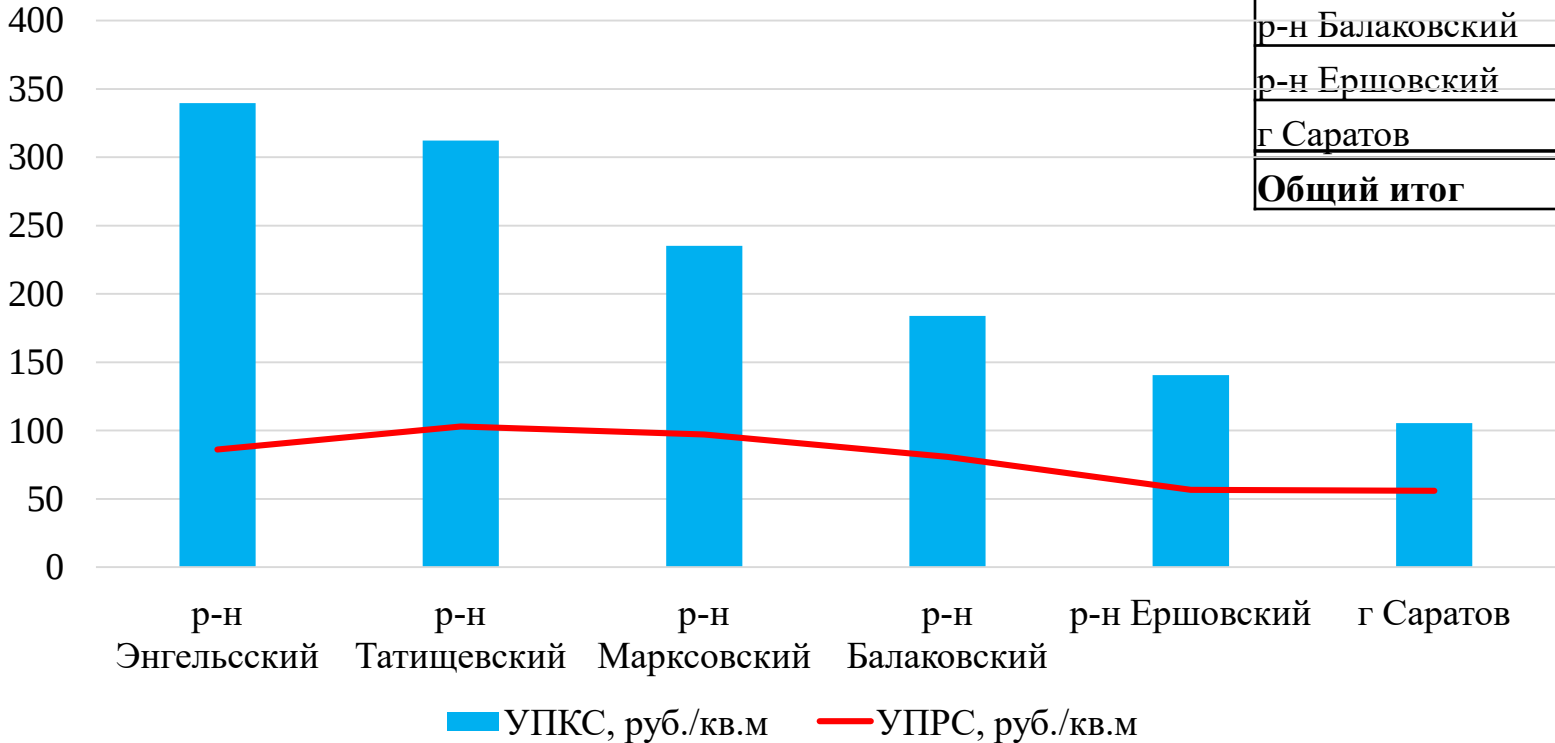
земельных участков для сельскохозяйственного производства

№	Муниципальный район или городской округ	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Вид разрешенного использования	Код расчета вида использования	Источник
1	р-н Аркадакский	1 865,0	827 914	444	обеспечение сельскохозяйственного производства	01:180	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000008070000000006_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
2	г Маркс	15 400,0	5 500 000	357	Для сельскохозяйственного производства	01:150	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_154_ga_snt_dnp_3938007071
3	г Калининск	4 500,0	1 160 000	258	для производства и переработки сельскохозяйственной продукции	01:150	https://www.avito.ru/kalininsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot_promnznacheniya_3272740711
4	р-н Марксовский	13 178,0	2 700 000	205	Для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	01:150	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/279397340/
5	р-н Энгельский	54 200,0	9 756 000	180	Для сельскохозяйственного производства	01:180	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_promnznacheniya_851052586
6	Гагаринский АР	47 202,0	8 047 777	171	Для строительства промышленных объектов	01:180	
7	Гагаринский АР	50 000,0	7 500 000	150	Для ведения сельскохозяйственного производства	01:180	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_promnznacheniya_1927969169
8	р-н Дергачевский	600,0	75 060	125	Земельные участки для обеспечения сельскохозяйственного производства	01:180	Росреестр
9	р-н Красноармейский	3 525,0	409 000	116	обеспечение сельскохозяйственного производства	01:150	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000233700000000038_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
10	р-н Балаковский	21 500,0	2 200 000	102	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	01:150	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/280084949/
11	р-н Ивантеевский	4 400,0	449 999	102	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	01:180	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_ivanteevka/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnznacheniya_1800240690
12	р-н Перелюбский	100 000,0	10 000 000	100	Для строительства элеватора	01:150	https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-pod-elevator-1655364.htm
13	Гагаринский АР	66 000,0	6 600 000	100	для размещения зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения	01:180	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_66_ga_snt_dnp_1200331710
14	р-н Пугачевский	20 000,0	1 533 485	77	обеспечение сельскохозяйственного производства	01:180	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000283000000000052_3/(lotInfo:info)?fromRec=false
15	р-н Энгельский	72 100,0	4 960 000	69	Под производственные здания	01:150	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_721_ga_promnznacheniya_2392990609



Земельные участки для сельскохозяйственного производства

Установление кадастровой стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства в размере рыночной по ст. 22.1 за 2022г:



Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2018, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
р-н Энгельсский	1	340	86
р-н Татищевский	1	312	103
р-н Марковский	2	235	97
р-н Балаковский	8	184	81
р-н Ершовский	1	141	57
г Саратов	2	105	56
Общий итог	15		



Выводы по рынку земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»

- Наибольшее количество предложений/сделок представлено в Гагаринском административном районе и г. Саратове
- По основным видам разрешенного использования земельные участки 6 сегмента можно разделить на 3 подгруппы
- Прослеживается увеличение показателей средних цен за 1 кв.м земельных участков для производственной деятельности относительно аналогичного предыдущего периода
- Относительно территориальных зон в пределах региона наиболее дорогие цены за 1 кв.м земельных участков для производства и под придорожный сервис в областном центре и в районных центрах с развитой промышленностью
- Рынок земельных участков для сельскохозяйственного производства на территории региона развит слабо. За рассматриваемый период было выявлено 15 предложений/сделок
- Цены предложений/сделок земельных участков 6-го сегмента на территории региона находятся в диапазонах:
 - производственная деятельность 52 – 4 000 руб./кв.м, средний УП – 627 руб./кв.м
 - под придорожный сервис 52 – 7 728 руб./кв.м, средний УП – 1 145 руб./кв.м
 - для сельскохозяйственного производства 69 - 444 руб./кв.м, средний УП – 170 руб./кв.м



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

1.6 Общая характеристика рынка земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

В данном разделе рассматриваются земельные участки, относящиеся к сегменту «Транспорт». Земельные участки данного сегмента включают в себя такие виды использования как объекты гаражного назначения, размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, размещение площадок для хранения автотранспорта и др.

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, а также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестр) и органами местного самоуправления (администрации муниципальных районов).

Источник информации	Количество объектов
avito.ru	42
cian.ru	18
Росреестр	5
torgi.gov.ru	9
Общий итог	74

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 74 объекта в качестве объектов-аналогов земельных участков сегмента «Транспорт».

Основное количество предложений/сделок представлено в г. Саратове, г. Балаково и Гагаринском административном районе.

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

Таблица «Структура объектов по местоположению в пределах региона»

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов
1	г Саратов	34
2	г Балаково	13
3	Гагаринский АР	9
4	р-н Советский	4
5	г Энгельс	3
6	г Маркс	2
7	г Пугачев	2
8	г Вольск	1
9	г Ртищево	1
10	г Балашов	1
11	р-н Энгельсский	1
12	г Аткарск	1
13	г Калининск	1
14	г Ершов	1
	Общий итог	74

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

Муниципальный район или городской округ	Минимальное руб./кв.м	Максимальное руб./кв.м.	Средний УП руб./кв.м.
г. Саратов	620	14 500	3 481
г. Балаково	481	9 913	3 353
Гагаринский АР	340	4 16	1 413



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Территориальные зоны земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

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

Территориальная зона в пределах региона	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Областной центр	3 481	34
Райцентры с развитой промышленностью	3 460	19
Прочие населенные пункты	1 713	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	1 413	9
Райцентры с развитым сельским хозяйством	1 047	11
Общее количество		74

Относительно территориальных зон в пределах региона наиболее дорогие цены за 1 кв.м земельных участков для размещения объектов транспорта в областном центре и в районных центрах с развитой промышленностью.

Таблица «Цены предложений/сделок за 1 кв.м
в разрезе территориальных зон города, г. Саратов»

Типовая территориальная зона в пределах города, г. Саратов	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	5 059	12
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	3 771	4
Районы крупных автомагистралей	2 532	11
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	2 321	3
Зона транспортной инфраструктуры	1 938	4
Общее количество		34

Относительно территориальных зон в пределах города на примере г. Саратова наиболее дорогие цены за 1 кв.м в спальных микрорайонах современной высотной застройки и спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, это связано с востребованностью таких участков в зонах многоквартирной застройки.



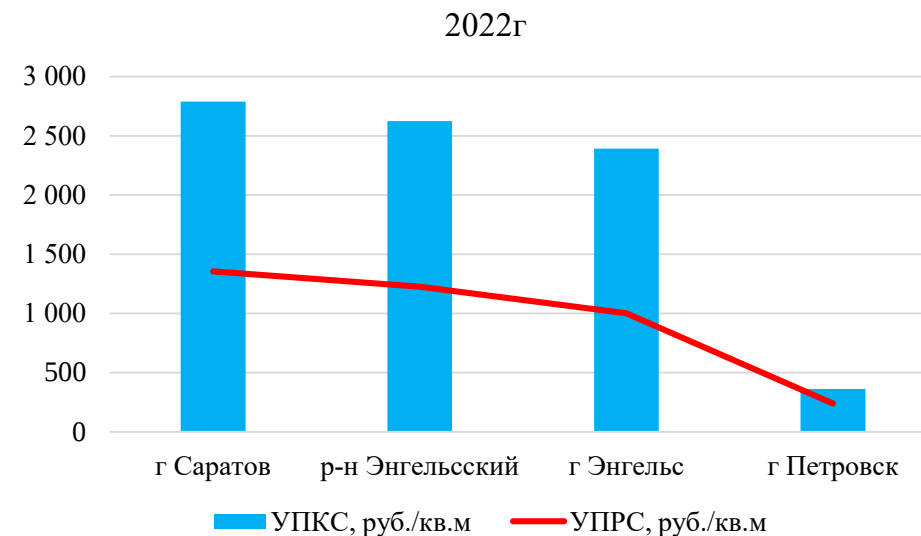
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

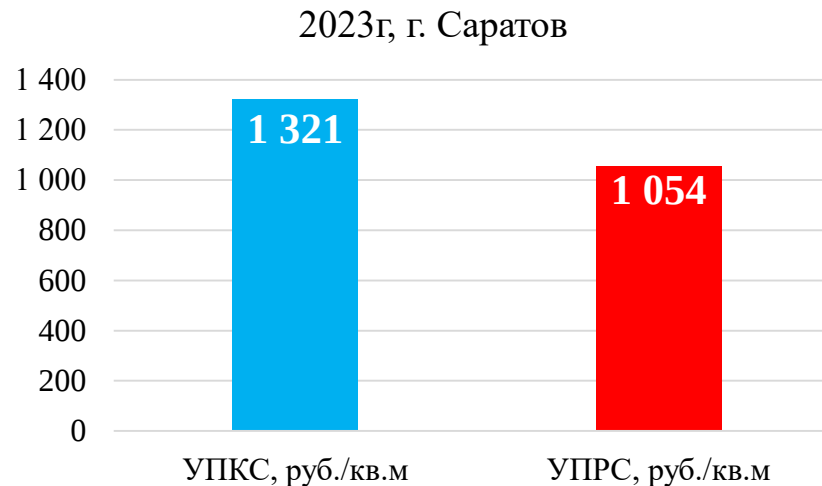
Земельные участки сегмента «Транспорт»

Установление кадастровой стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства в размере рыночной по ст. 22.1 за **2022г и 2023г:**

Муниципальный район/городской округ	Количество объектов	УПКС на 01.01.2018, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
г Саратов	10	2 788	1 355
р-н Энгельсский	3	2 624	1 224
г Энгельс	4	2 391	1 001
г Петровск	1	361	239
Общий итог	15		



За 2023г было установление кадастровой стоимости в размере рыночной по 3м объектам, расположенным в г. Саратове:





Выводы по рынку земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

- Наибольшее количество предложений/сделок представлено в г. Саратове и г. Балаково
- По г. Саратову и г. Балаково прослеживается увеличение средних цен за 1 кв.м относительно аналогичного предыдущего периода, в Гагаринском административном районе показатель остался примерно на том же уровне
- Относительно территориальных зон в пределах региона наиболее дорогие цены за 1 кв.м земельных участков для производства и под придорожный сервис в областном центре и в районных центрах с развитой промышленностью
- Относительно территориальных зон в пределах города наиболее дорогой кв.м в спальных микрорайонах современной высотной застройки и спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, в связи с востребованностью таких участков в зонах многоквартирной застройки
- Цены предложений/сделок земельных участков 7-го сегмента на территории региона находятся в диапазоне 192 – 14 500 руб./кв.м, средний УП – 2 839 руб./кв.м



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

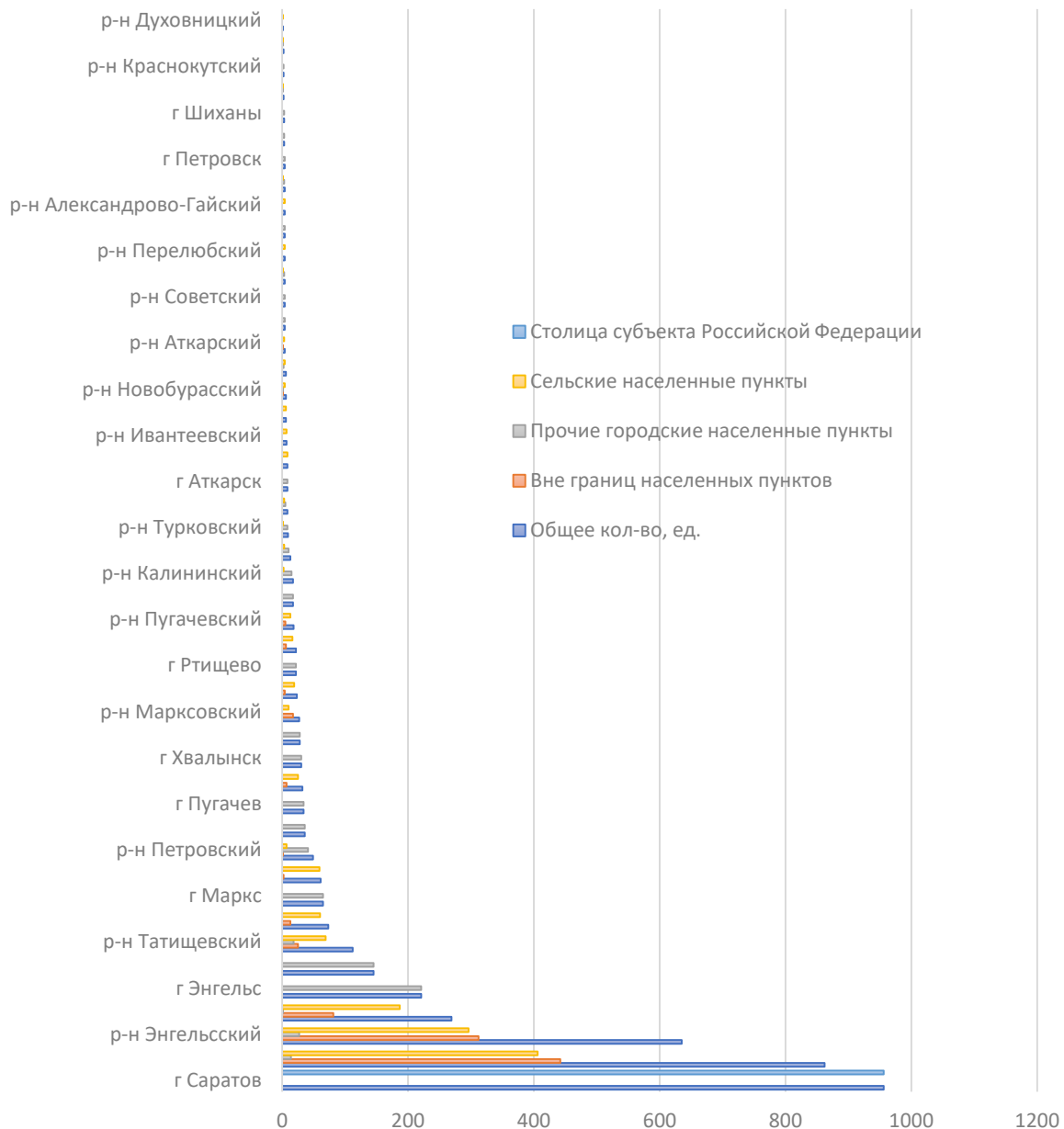
В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» отнесены земельные участки с видами разрешенного использования (ВРИ):

- Индивидуальное жилищное строительство;
- Малоэтажная многоквартирная застройка;
- Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки;
- Блокированная жилая застройка;
- Ведение огородничества;
- Ведение садоводства.

Источниками информации о рынке недвижимости послужили общероссийские интернет-ресурсы: avito.ru, cian.ru, domclick.ru, rosrealt.ru, kvadrat64.ru, realty.ya.ru. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестром) и органами местного самоуправления (ОМС).

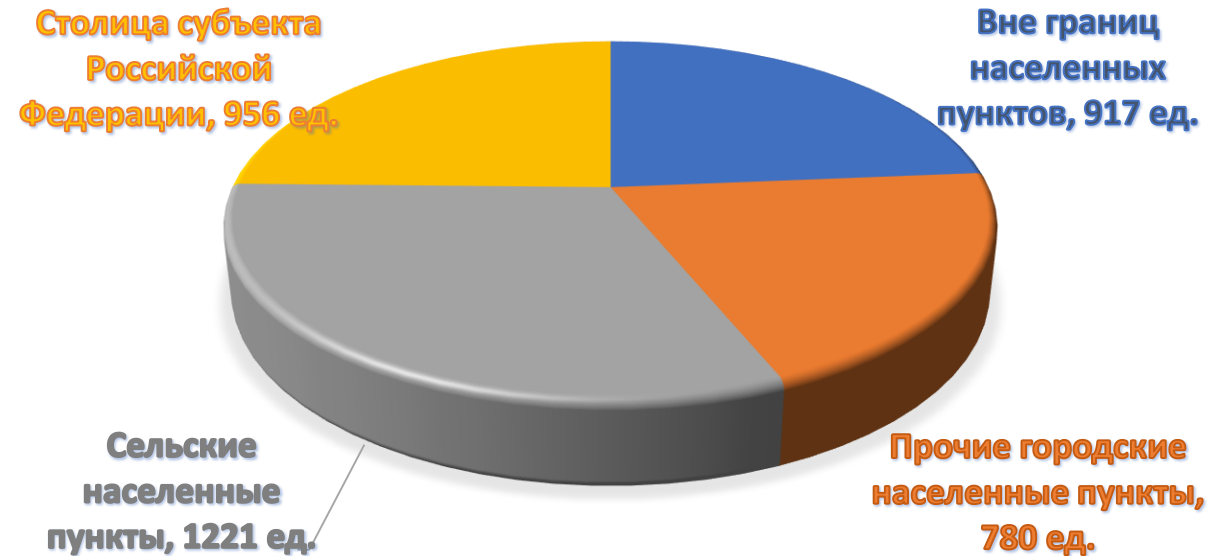
В ходе исследования рынка недвижимости Саратовской области за 2023 год после качественной обработки и проверки на полноту было отобрано и проанализировано 3874 земельных участка сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Указанные сведения с разбивкой по муниципальным районам и городским округам представлены в таблице ниже.

№ п/п	МР или городской округ	Общее кол-во, ед.	Вне границ населенных пунктов	Прочие городские населенные пункты	Сельские населенные пункты	Столица субъекта Российской Федерации	Доля от общего числа, %
1	г Саратов	956				956	24,68%
2	Гагаринский АР	862	442	14	406		22,25%
3	р-н Энгельсский	635	312	27	296		16,39%
4	р-н Балаковский	269	81	1	187		6,94%
5	г Энгельс	221		221			5,70%
6	г Балаково	145		145			3,74%
7	р-н Татищевский	112	25	18	69		2,89%
8	р-н Воскресенский	73	13		60		1,88%
9	г Маркс	65		65			1,68%
10	р-н Балашовский	61	2		59		1,57%
11	р-н Петровский	49	1	41	7		1,26%
12	г Вольск	36		36			0,93%
13	г Пугачев	34		34			0,88%
14	р-н Вольский	32	7		25		0,83%
15	г Хвалынский	30		30			0,77%
16	г Балашов	28		28			0,72%
17	р-н Марковский	27	17		10		0,70%
18	р-н Хвалынский	23	4		19		0,59%
19	г Ртищево	22		22			0,57%
20	р-н Красноармейский	22	6		16		0,57%
21	р-н Пугачевский	18	5		13		0,46%
22	г Красноармейск	17		17			0,44%
23	р-н Калининский	17		15	2		0,44%
24	р-н Базарно-Карабулакский	13		10	3		0,34%
25	р-н Турковский	9		8	1		0,23%
26	р-н Лысогорский	8		5	3		0,21%
27	г Аткарск	8		8			0,21%
28	р-н Балтайский	8			8		0,21%
29	р-н Ивантеевский	7			7		0,18%
30	р-н Ртищевский	6			6		0,15%
31	р-н Новобурасский	6	1	1	4		0,15%
32	р-н Ровенский	6		2	4		0,15%
33	р-н Аткарский	4	1		3		0,10%
34	р-н Ардадакский	4		4			0,10%
35	р-н Советский	4		4			0,10%
36	р-н Ершовский	4		3	1		0,10%
37	р-н Перелюбский	4			4		0,10%
38	р-н Романовский	4		4			0,10%
39	р-н Александрово-Гайский	4			4		0,10%
40	р-н Новоузенский	4		3	1		0,10%
41	г Петровск	4		4			0,10%
42	р-н Федоровский	3		3			0,08%
43	г Шиханы	3		3			0,08%
44	р-н Екатериновский	2		1	1		0,05%
45	р-н Краснокутский	2		2			0,05%
46	р-н Самойловский	2		1	1		0,05%
47	р-н Духовницкий	1			1		0,03%
Всего:		3874	917	780	1221	956	100,00%



Основное количество предложений продажи земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» представлено в областном центре региона - г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра - Гагаринском административном районе, Энгельсском районе и в Балаковском районе с развитой промышленностью.

В других районах области предложения представлены в небольшом количестве или носят единичный характер. В четырех районах области предложений о продаже земельных участков 13 сегмента не выявлено.



Большинство представленных к продаже участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» расположены в черте границ населенных пунктов. Земельные участки, расположенные вне границ населенных пунктов, составляют меньшее количество, занимают долю 24 % от общего количества предложений продажи.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

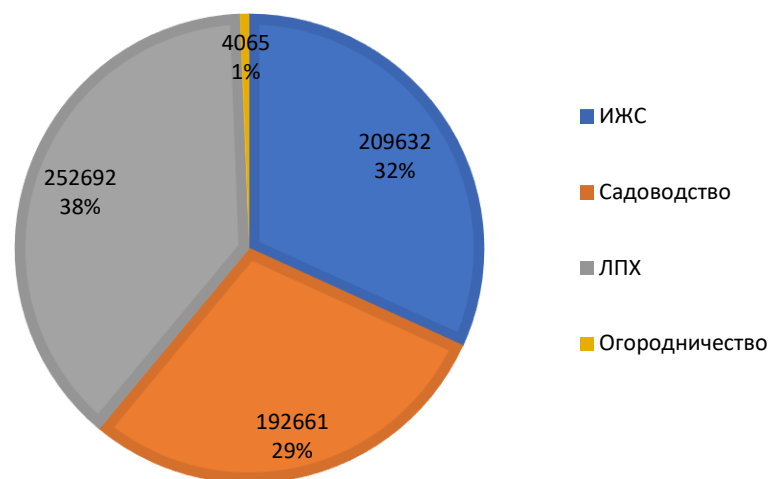
2023 г.

№ п/п	Муниципальный район	Общее количество		ИЖС		Садоводство		ЛПХ		Огородничество	
		ОО	ОА	ОО	ОА	ОО	ОА	ОО	ОА	ОО	ОА
1	р-н Энгельский	94643	856	27549	267	51724	489	15338	99	32	1
2	Гагаринский АР	82393	862	9863	263	57632	497	14461	93	437	9
3	г. Саратов	74402	956	42683	465	30946	485	114	1	659	5
4	р-н Балашовский	30205	89	12361	57	919	6	16872	26	53	
5	р-н Балаковский	29480	414	7232	179	13789	175	7629	59	830	1
6	р-н Пугачевский	21345	52	9500	33	4668	10	7109	9	68	
7	р-н Петровский	19796	53	11420	47	4601	1	3755	5	20	
8	р-н Марковский	19146	92	6396	67	4243	18	8503	7	4	
9	р-н Татищевский	17916	112	2639	44	5283	25	9882	43	112	
10	р-н Вольский	17578	68	8733	35	1010	8	7735	25	100	
11	р-н Аткарский	16889	12	7053	9	2816	1	6842	2	178	
12	р-н Базарно-Карабулакский	15402	13	1493	11	172		13213	1	524	1
13	р-н Ртищевский	15372	28	8034	19	374		6935	8	29	1
14	р-н Красноармейский	14194	39	4584	19	2730	6	6852	14	28	
15	р-н Ершовский	14073	4	5538	3	697		7830	1	8	
16	р-н Воскресенский	12998	73	512	7	5306	20	7076	46	104	
17	р-н Хвалынский	11736	53	5567	32	1185	4	4795	15	189	2
18	р-н Краснокутский	11576	2	585	1	12		10976	1	3	
19	р-н Калининский	10607	17	9532	15	909		134	2	32	
20	р-н Новобурасский	8985	6	1150	1	819	1	6760	4	256	
21	р-н Новоузенский	8725	4	3473		84	2	5044	1	124	1
22	р-н Романовский	8522	4	95	1	2		8425	3		
23	р-н Озинский	7754		3152		1402		3196		4	
24	р-н Самойловский	7515	2	2198	1	10		5306	1	1	
25	р-н Федоровский	7421	3	1682	3	298		5431		10	
26	р-н Лысогорский	7379	8	2597	5	19		4703	3	60	
27	р-н Ардакский	7308	4	3551	4	20		3703		34	
28	р-н Турковский	7075	9	1081	1	14		5924	8	56	
29	р-н Духовницкий	6536	1	205	1	4		6322		5	
30	р-н Ровенский	5895	6	426	3	6		5461	3	2	
31	р-н Екатериновский	5791	2	2002	2	192		3596		1	
32	р-н Советский	5687	4	2856	3	300		2528	1	3	
33	р-н Питерский	5658		94		192		5369		3	
34	р-н Ивантеевский	5548	7	110		35	1	5343	6	60	
35	р-н Балтайский	5431	8	137	3	10		5281	5	3	
36	р-н Дергачевский	5256		2415		167		2672		2	
37	р-н Перелобский	4605	4	300	1	13		4287	3	5	
38	р-н Александрово-Гайский	3960	4	203	1	1		3755	3	1	
39	р-н Краснопартизанский	3537		165		1		3359		12	
40	г. Шиханы	407	3	168	3	51		175		13	
41	п. Михайловский	299		298				1			
42	ЗАТО Светлый	5				5					
Общее количество		659050	3874	209632	1606	192661	1749	252692	498	4065	21
Общее количество в %		100%	100%	31,81%	41,46%	29,23%	45,15%	38,34%	12,85%	0,62%	0,54%

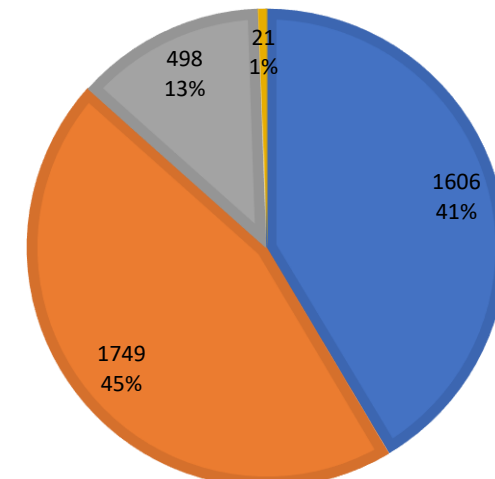
Рынок земельных участков Саратовской области, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества активен и разнообразен.

Количество объектов оценки, по данным 2022 года и количество предложений о продаже земельных участков 13 сегмента по виду разрешенного использования в разрезе муниципальных районов распределены следующим образом.

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ



ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ



Наибольшее количество предложений продажи земельных участков, отнесенных к определенному виду разрешенного использования, распределилось в зависимости от их местоположения следующим образом:

- для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в г. Саратов продается наибольшее количество - 465 объектов, в Гагаринском районе 263 объектов, в Энгельском районе - 267 объекта, в Балаковском районе - 179 объекта, в Марковском районе - 67 объекта, в Балашовском районе – 57 объекта, в Петровском районе – 47 объекта, в Татищевском районе 44 объекта;

- для ведения садоводства в г. Саратов выявлено наибольшее количество - 485 объекта, в Гагаринском районе 497 объекта, в Энгельском районе 489 объекта;

- для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) наибольшее количество в Гагаринском районе 93 объекта, в Энгельском районе 99 объекта, Балаковском районе 59 объекта, Воскресенском районе 46 объекта;

- для ведения огородничества наибольшее количество земельных участков представлено в Гагаринском районе – 9 объекта, 5 объекта в г. Саратов.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

№ п/п	Муниципальный район	Земельные участки по всем ВРИ		Земельные участки ИЖС		Земельные участки для садоводства		Земельные участки для ЛПХ		Земельные участки для ведения огородничества	
		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.	Средний УПЦП, руб./кв.м	Кол-во, ед.	Средний УПЦП, руб./кв.м
1	г Саратов	956	1 585	465	2 337	485	876	1	363	5	653
2	Гагаринский АР	862	672	263	818	497	549	93	934	9	481
3	р-н Энгельсский	856	975	267	1 435	489	794	99	637	1	329
4	р-н Балаковский	414	675	179	801	175	591	59	554	1	110
5	р-н Татищевский	112	263	44	265	25	309	43	234		
6	р-н Марковский	92	400	67	454	18	193	7	413		
7	р-н Балашовский	89	455	57	523	6	360	26	326		
8	р-н Воскресенский	73	354	7	333	20	436	46	322		
9	р-н Вольский	68	692	35	1 057	8	556	25	225		
10	р-н Петровский	53	104	47	115	1	38	5	8		
11	р-н Хвалынский	53	736	32	898	4	185	15	591	2	326
12	р-н Пугачевский	52	631	33	855	10	280	9	199		
13	р-н Красноармейский	39	383	19	429	6	332	14	341		
14	р-н Ртищевский	28	570	19	629			8	93		
15	р-н Калининский	17	368	15	411			2	46		
16	р-н Базарно-Карабулакский	13	201	11	170			1	499	1	239
17	р-н Аткарский	12	453	9	589	1	34	2	51		
18	р-н Турковский	9	7	1	8			8	6		
19	р-н Балтайский	8	112	3	153			5	87		
20	р-н Лысогорский	8	104	5	152			3	25		
21	р-н Ивантеевский	7	212			1	55	6	238		
22	р-н Новобурасский	6	101	1	139	1	6	4	116		
23	р-н Ровенский	6	191	3	145			3	237		
24	р-н Александрово-Гайский	4	27	1	23			3	29		
25	р-н Аркадакский	4	248	4	248						
26	р-н Ершовский	4	229	3	292			1	38		
27	р-н Новоузенский	4	225			2	371	1	83	1	75
28	р-н Перелюбский	4	122	1	125			3	121		
29	р-н Романовский	4	326	1	56			3	416		
30	р-н Советский	4	140	3	151			1	107		
31	р-н Федоровский	3	507	3	507						
32	г Шиханы	3	155	3	155						
33	р-н Екатериновский	2	124	2	124						
34	р-н Краснокутский	2	612	1	784			1	439		
35	р-н Самойловский	2	104	1	157			1	50		
36	р-н Духовницкий	1	179	1	179						
Общий итог		3 874	910	1 606	1 272	1 749	699	498	497	20	450

В таблице ниже представлены значения средних удельных показателей цены предложений (далее - УПЦП) продажи земельных участков, распределенных в разрезе муниципальных районов Саратовской области, с учетом вида разрешенного использования земельных участков.

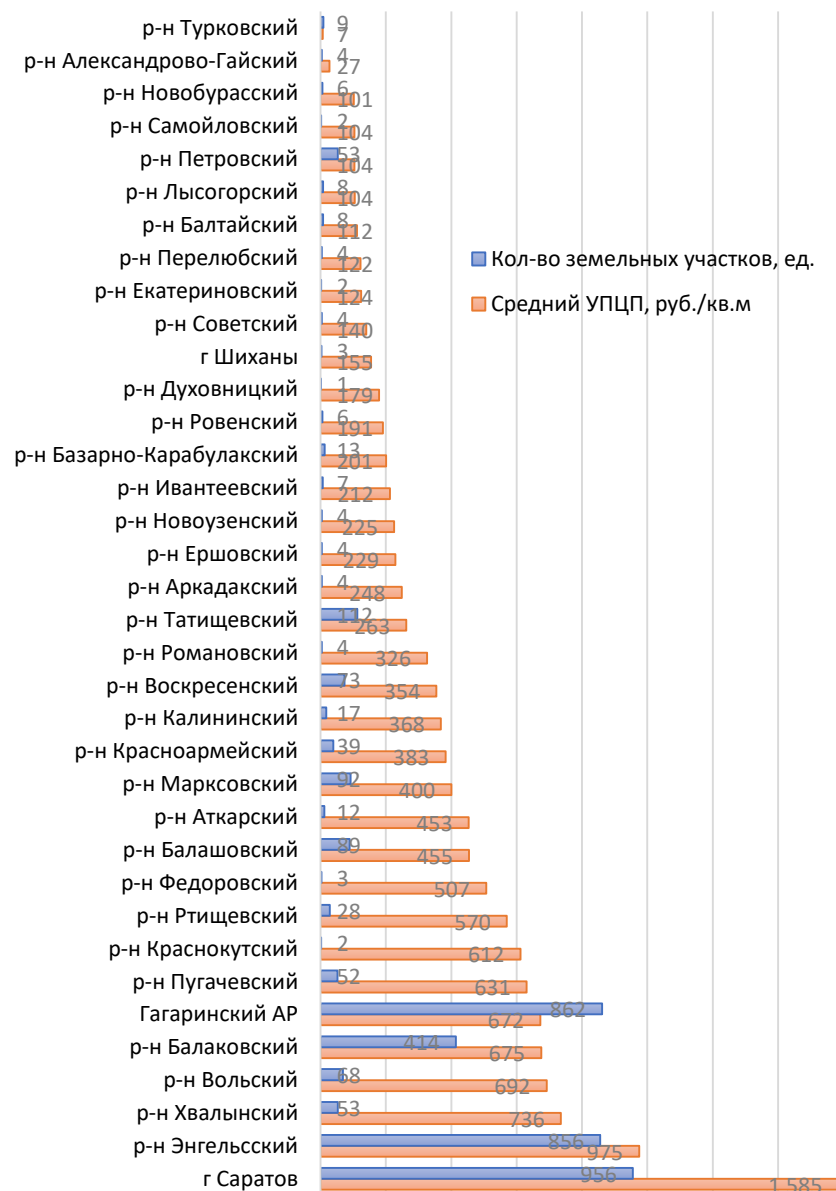
Максимальные удельные показатели цены предложения зафиксированы в административном центре области г. Саратов, в ближайшей окрестности областного центра - Гагаринский АР, в Энгельсском районе и в Балаковском районе с развитой промышленностью.

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 их УПЦП составил 1272,21 руб./кв.м. Средний УПЦП садовых земельных участков по Саратовской области составил 698,94 руб./кв.м, земельных участков для личного подсобного хозяйства – 496,62 руб./кв.м. Доля земельных участков для огородничества представленных на рынке Саратовской области за 2023 год не велика, составляет 1% от общего количества земельных участков. Величина среднего УПЦП земельных участков для огородничества составила 449,85 руб./кв.м.

В целом, разноплановые значения минимальных, максимальных и средних удельных показателей цены предложения объясняются количеством представленных предложений и зависимостью от основных ценообразующих факторов.



№ п/п	Муниципальный район	Кол-во земельных участков, ед.	Средний УПЦП, руб./кв.м	Максимальный УПЦП, руб./кв.м	Минимальный УПЦП, руб./кв.м
1	г Саратов	956	1 585	48 930	90
2	Гагаринский АР	862	672	6 572	40
3	р-н Энгельсский	856	975	13 217	50
4	р-н Балаковский	414	675	4 386	47
5	р-н Татищевский	112	263	1 255	12
6	р-н Марковский	92	400	2 969	45
7	р-н Балашовский	89	455	2 525	13
8	р-н Воскресенский	73	354	1 500	72
9	р-н Вольский	68	692	7 609	39
10	р-н Петровский	53	104	1 458	5
11	р-н Хвалынский	53	736	3 000	35
12	р-н Пугачевский	52	631	2 963	47
13	р-н Красноармейский	39	383	1 307	36
14	р-н Ртищевский	28	570	3 263	33
15	р-н Калининский	17	368	940	9
16	р-н Базарно-Карабулакский	13	201	511	79
17	р-н Аткарский	12	453	1 712	33
18	р-н Турковский	9	7	8	4
19	р-н Балтайский	8	112	300	18
20	р-н Лысогорский	8	104	406	25
21	р-н Ивантеевский	7	212	517	44
22	р-н Новобурасский	6	101	268	6
23	р-н Ровенский	6	191	279	76
24	р-н Александрово-Гайский	4	27	43	21
25	р-н Аркадакский	4	248	719	21
26	р-н Ершовский	4	229	453	38
27	р-н Новоузенский	4	225	469	75
28	р-н Перелюбский	4	122	180	16
29	р-н Романовский	4	326	711	56
30	р-н Советский	4	140	286	83
31	р-н Федоровский	3	507	1 009	41
32	г Шиханы	3	155	262	46
33	р-н Екатериновский	2	124	208	40
34	р-н Краснокутский	2	612	784	439
35	р-н Самойловский	2	104	157	50
36	р-н Духовницкий	1	179	179	179



Местоположение

Одним из главных ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость предложений земельных участков сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», является местоположение.

Структура предложений продажи земельных участков в зависимости от количества и величины среднего УПЦП (руб./кв.м) в разрезе муниципальных районов Саратовской области представлена на диаграмме ниже.

Из приведенных выше данных таблицы и диаграммы видно, что основное количество предложений продажи земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» сосредоточено в областном центре региона г. Саратов, в ближайших окрестностях областного центра – Гагаринском АР и Энгельсском районе.

Наибольшие удельные показатели цены предложения выявлены в административном центре Саратовской области – г. Саратове, ближайших окрестностях областного центра – Энгельсском муниципальном районе, Гагаринском административном районе, а также в крупных промышленных районах области – Хвалынский район, Вольский район и Балаковский район.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по земельным участкам 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», в г. Саратове

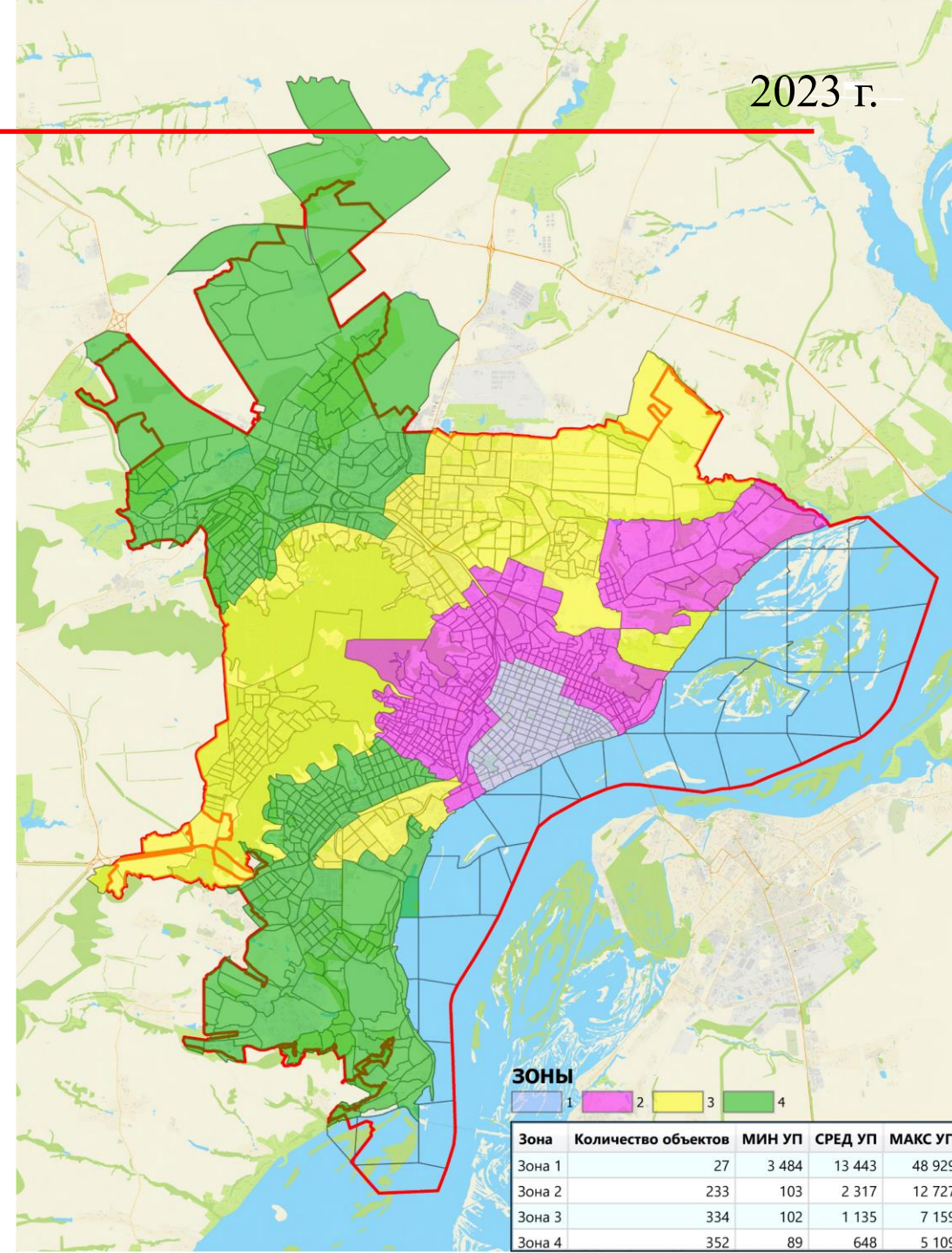
Карта зонирования г. Саратова по земельным участкам 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Зона 1 – 27 объекта со средним УП – 13 443 руб./кв.м;

Зона 2 – 233 объекта со средним УП – 2 317 руб./кв.м.

Зона 3 – 334 объекта со средним УП – 1 135 руб./кв.м.

Зона 4 – 352 объекта со средним УП – 648 руб./кв.м.



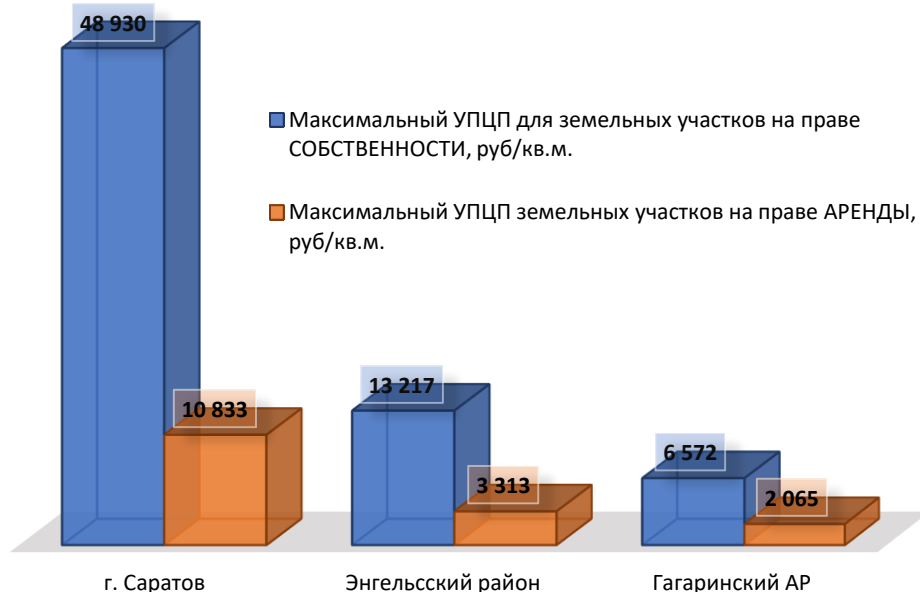


Передаваемые имущественные права.

На рынке недвижимости Саратовской области представлены предложения о продаже земельных участков как на праве собственности, так и предоставленных на праве аренды (переуступка права аренды). Доля таких участков от общего количества выявленных предложений продажи невелика и составляет около 3 %.

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

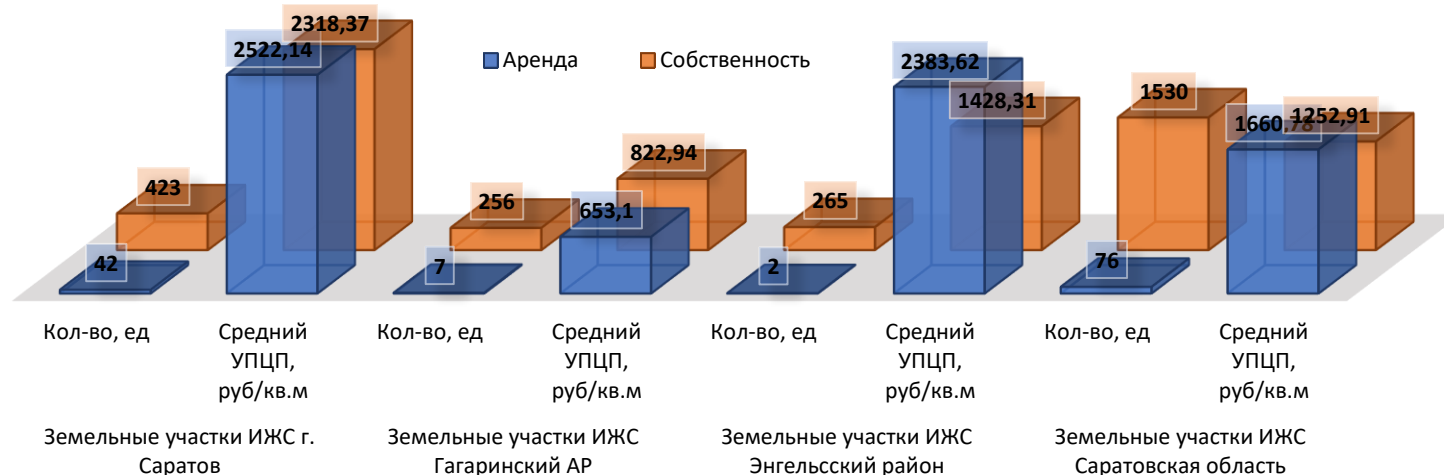
Местоположение земельного участка	Количество предложений о продаже земельных участков в собственности, шт	Максимальный УПЦП для земельных участков на праве СОБСТВЕННОСТИ, руб/кв.м.	Количество предложений о продаже земельных участков в аренде, шт	Максимальный УПЦП земельных участков на праве АРЕНДЫ, руб/кв.м.
г. Саратов	909	48 930	47	10 833
Энгельский район	851	13 217	5	3 313
Гагаринский АР	838	6 572	24	2 065



Анализ влияния ценообразующего фактора «Передаваемые имущественные права» показывает, что в целом УПЦП продажи земельных участков на праве собственности, выше удельного показателя цены предложения земельных участков на праве аренды.

Также полагаем необходимым рассмотреть зависимость влияния данного ценообразующего фактора на величину среднего УПЦП земельных участков. Рассмотрим на примере земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства в целом по Саратовской области и в отдельности по г. Саратов, Гагаринскому АР и Энгельскому району.

Вид права	Земельные участки ИЖС г. Саратов		Земельные участки ИЖС Гагаринский АР		Земельные участки ИЖС Энгельский район		Земельные участки ИЖС Саратовская область	
	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	Средний УПЦП, руб/кв.м
Аренда	42	2 522	7	653	2	2 384	76	1 661
Собственность	423	2 318	256	823	265	1 428	1 530	1 253

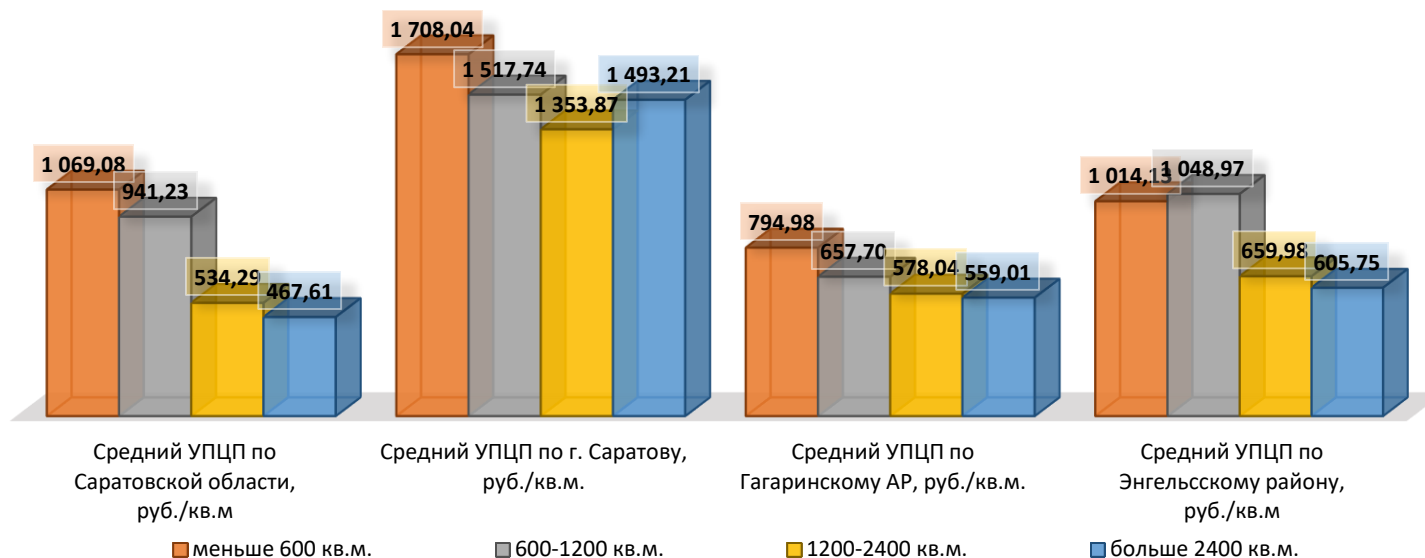




Фактор масштаба (общей площади).

Фактор масштаба (общей площади) земельного участка также является одним из ценообразующих факторов. Рассмотрим влияние данного фактора на примере земельных участков в целом по Саратовской области, а также в отдельности, на примере земельных участков, расположенных в г. Саратове, Гагаринском АР и в Энгельском районе.

Градация величины площади земельных участков	Саратовская область				г Саратов				Гагаринский АР				р-н Энгельский			
	ВРИ				ВРИ				ВРИ				ВРИ			
	13 сегмент в целом	ИЖС	Садоводство	ЛПХ	13 сегмент в целом	ИЖС	Садоводство	ЛПХ	13 сегмент в целом	ИЖС	Садоводство	ЛПХ	13 сегмент в целом	ИЖС	Садоводство	ЛПХ
меньше 600 кв.м.	1 069	1 530	753	1 051	1 708	2 311	936		795	1 146	617	2 169	1 014	1 446	840	1 224
600-1200 кв.м.	941	1 291	665	569	1 518	2 409	833		658	866	532	705	1 049	1 516	716	880
1200-2400 кв.м.	534	653	668	356	1 354	1 985	966	363	578	583	481	726	660	899	902	453
больше 2400 кв.м.	468	835	459	254	1 493	1 736	764		559	832	317	546	606	738	757	459



Из графика видно, что в основном средние УПЦП земельных участков меньшей площади выше средних удельных показателей цены предложения земельных участков большей площади.

По г. Саратову в целом прослеживается такая же зависимость, но средний УПЦП земельных участков площадью больше 2400 кв.м. (1 493,21 руб./кв.м.) несколько выше среднего УПЦП земельных участков площадью от 1200 до 2400 кв.м. (1 353,87 руб./кв.м.).



Фактор наличия инженерных коммуникаций на земельном участке

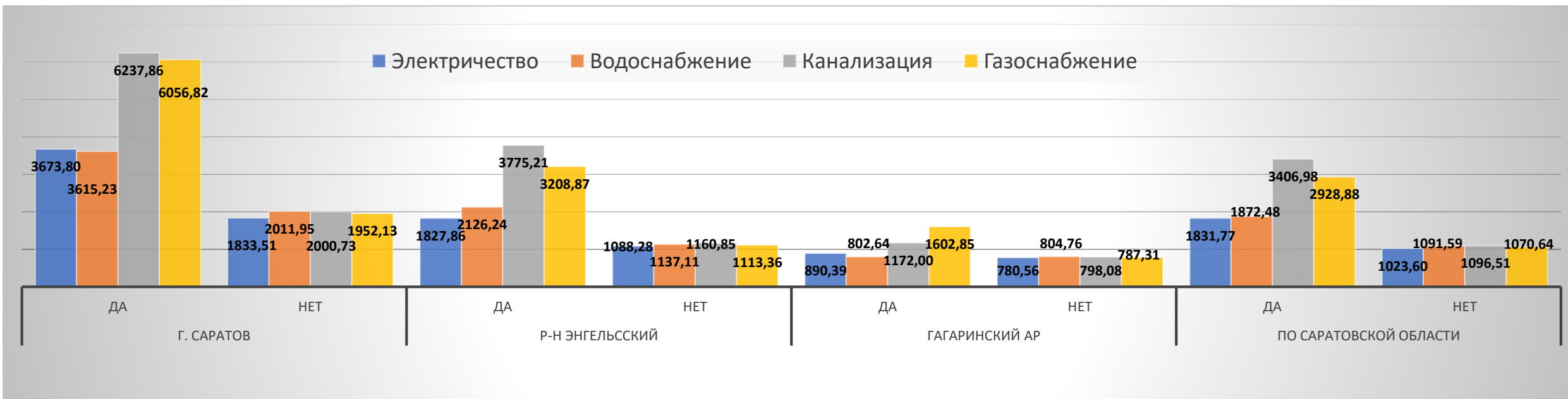
Коммуникации	Электричество		Водоснабжение		Канализация		Газоснабжение	
	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Средний УПЦП по г. Саратов, руб./кв.м	3674	1834	3615	2012	6238	2001	6056	1952
Средний УПЦП по Энгельсскому р-ну, руб./кв.м	1828	1088	2126	1137	3775	1161	3209	1113
Средний УПЦП по Гагаринскому АР, руб./кв.м	890	781	803	805	1172	798	1603	787
Средний УПЦП по Саратовской области, руб./кв.м	1832	1024	1872	1092	3407	1097	2929	1071

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

Влияние данного фактора рассмотрим на земельных участках, расположенных в г. Саратов, Энгельсском районе, Гагаринском АР а также в целом по Саратовской области.

Из графика видно, что наличие инженерных коммуникации на земельных участках оказывают существенное влияние на цену предложений продажи. Подключенные коммуникации значительно увеличивают цену предложений продажи земельных участков.

На основании изложенного 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.





2.1 Рынок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

Квартиры - самая многочисленная функциональная группа объектов капитального строительства. Традиционно большинство жителей крупных городов предпочитает жить в квартирах, для сел и деревень более характерно проживание в индивидуальных жилых домах. С повышением уровня жизни в современном обществе растет уровень требований, предъявляемых к жилью: семья и ее отдельные члены хотят жить в квартире или доме, который расположен в районе с развитой инфраструктурой - рядом с остановками, магазинами, банкоматами, школами, поликлиниками, детскими садами, вблизи от места работы, учебы и досуга; в новых многоэтажных домах, которые построены в XXI веке; с качественным ремонтом; с большей площадью; на средних этажах многоквартирных домов.

В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято по данным 2023 года 29 315 различных предложений/сделок о продаже помещений среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы: www.cre.mirkvartir.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.saratov.move.ru.ru, www.domclick.ru, www.realty.yandex.ru, сделки, представленные Управлением Росреестра по Саратовской области, а так же торги, представленные органами местного самоуправления по Саратовской области.

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

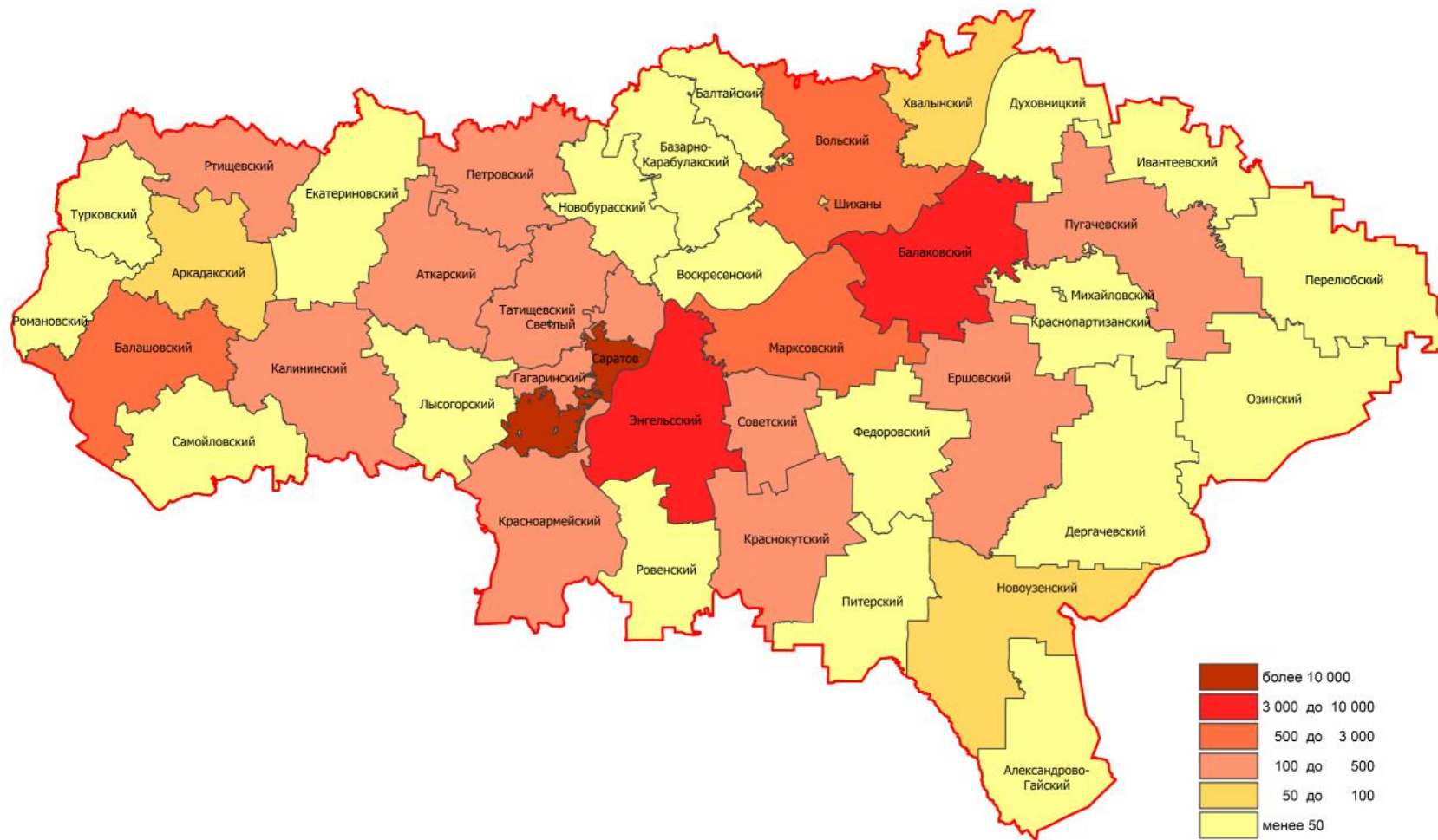
Таблица «Количество объектов
по источникам информации»

Источник информации	Количество
avito.ru	18 229
Росреестр	10 499
ОМС	295
domclick.ru	150
cian.ru	99
onrealt.ru	41
realty.ya.ru	2
Итого:	29 315

Как видно из представленной таблицы, объектов, собранных с использованием общероссийских интернет-порталов больше, и составляет 63,99% от общего числа.



Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки по районам Саратовской области



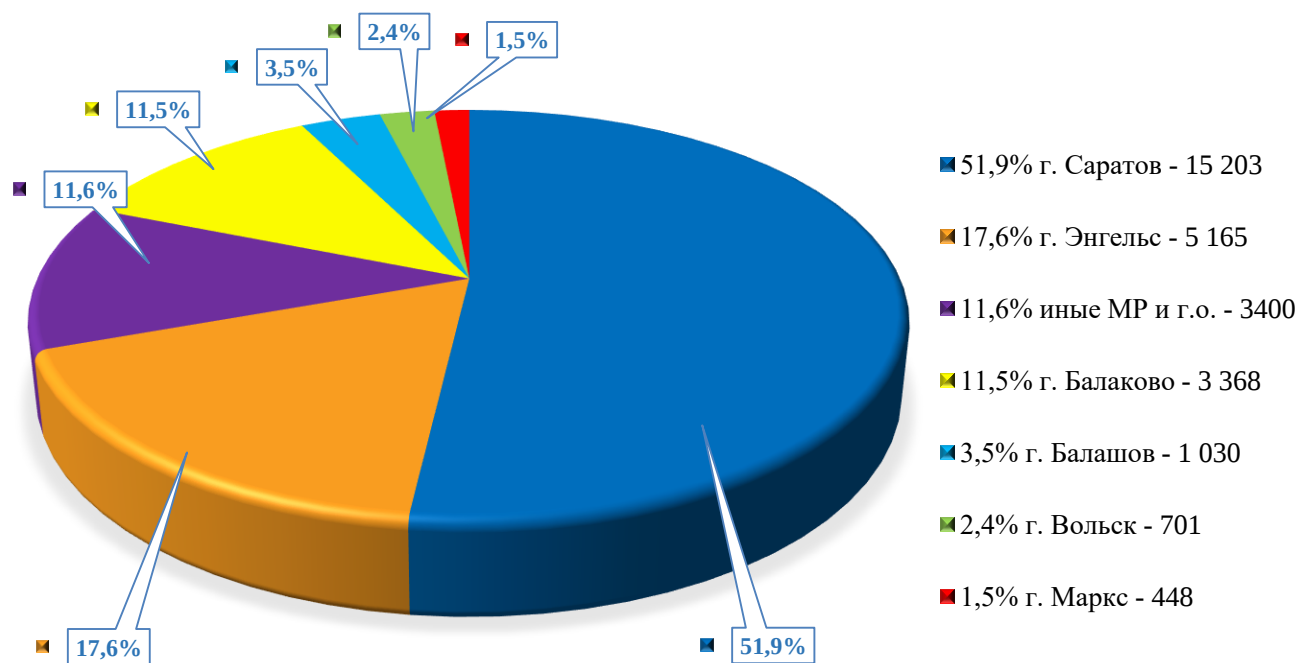
На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации об объектах среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки за 2023 год в разрезе районов Саратовской области (29 315 объектов).

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.



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

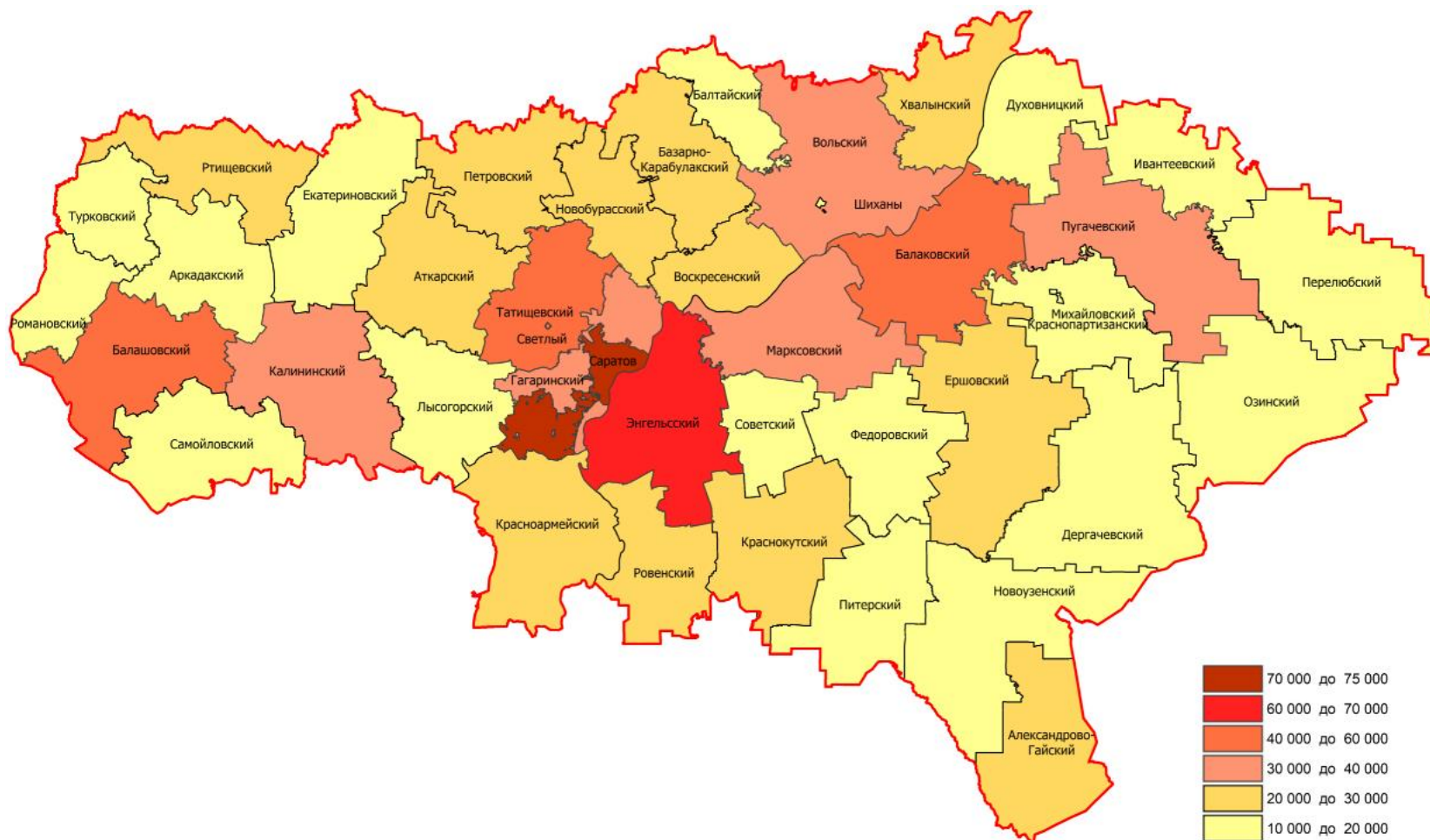


На диаграмме представлено распределение предложений/сделок квартир за 2023 г по Саратовской области в процентном соотношении наиболее значимых округов. 51,9% предложений выявлено в г. Саратове, 17,6% в г. Энгельсе и 11,5% в г. Балаково, 3,5% в г. Балашове, 2,4% в г. Вольске, 1,5% в г. Марксе. Основная масса предложений/сделок 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.



Средний УП цены стоимости объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 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/сделках квартир в многоквартирных домах Саратовской области, наиболее дорогие объекты расположены в административном центре (70 000 – 75 000 руб./кв.м) и в районах наиболее близких к нему : г. Энгельсе (60 000 – 70 000 руб./кв.м). Так же выделяется Балаковский, Татищевский, Балашовский районы (40 000 – 60 000 руб./кв.м).

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



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

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Саратов	14 934	17 857	73 627	330 000
2	г. Энгельс	5 133	16 695	69 684	169 287
3	г. Балаково	3 348	8 421	56 087	154 444
4	п. Светлый	48	6 787	48 739	72 727
5	г. Балашов	1 013	5 198	45 154	132 492
6	рп. Татищево	21	14 706	44 380	59 392
7	г. Вольск	695	5 818	38 203	86 275
8	г. Маркс	443	6 711	37 004	88 608
9	г. Пугачев	228	7 317	34 182	80 070
10	г. Хвалынский	49	8 451	32 163	60 465
11	г. Калининск	106	4 090	31 574	65 022
12	г. Красный Кут	133	3 125	31 252	83 871
13	г. Ершов	150	6 881	28 467	61 111
14	с. Ивантеевка	8	19 194	28 253	38 065
15	г. Ртищево	330	4 340	28 033	64 626
16	рп. Ровное	7	16 304	27 420	41 420
17	рп. Новые Бурасы	8	20 833	26 868	35 714
18	г. Петровск	199	4 008	26 805	63 433
19	г. Аткарск	129	6 270	26 805	60 403
20	рп. Базарный Карабулак	30	7 042	26 230	56 112
21	г. Красноармейск	177	8 174	23 870	58 889

№№	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
22	рп. Озинки	26	12 031	23 334	36 550
23	рп. Степное	120	6 667	21 767	56 250
24	с. Александров Гай	30	6 316	20 473	35 000
25	г. Новоузенск	54	7 973	19 860	38 741
26	рп. Самойловка	6	11 719	19 736	47 059
27	рп. Екатериновка	17	9 412	19 664	31 667
28	г. Аркадак	44	10 029	18 971	38 947
29	рп. Романовка	15	6 085	18 883	31 315
30	г. Шиханы	69	5 674	18 732	43 352
31	с. Перелюб	7	9 302	18 297	27 586
32	рп. Мокроус	23	6 110	18 145	36 474
33	с. Воскресенское	2	9 535	17 268	25 000
34	с. Балтай	7	11 044	17 072	22 959
35	рп. Дергачи	28	4 016	16 571	41 250
36	рп. Турки	5	10 196	15 945	21 930
37	рп. Духовницкое	9	4 396	15 102	25 476
38	рп. Лысье Горы	17	6 218	14 570	33 333
39	п. Михайловский	11	6 119	11 742	14 583
40	с. Питерка	3	5 909	11 423	16 667
41	рп. Горный	19	3 239	10 070	17 483
Итого:		27 701	3 125	27 620	330 000

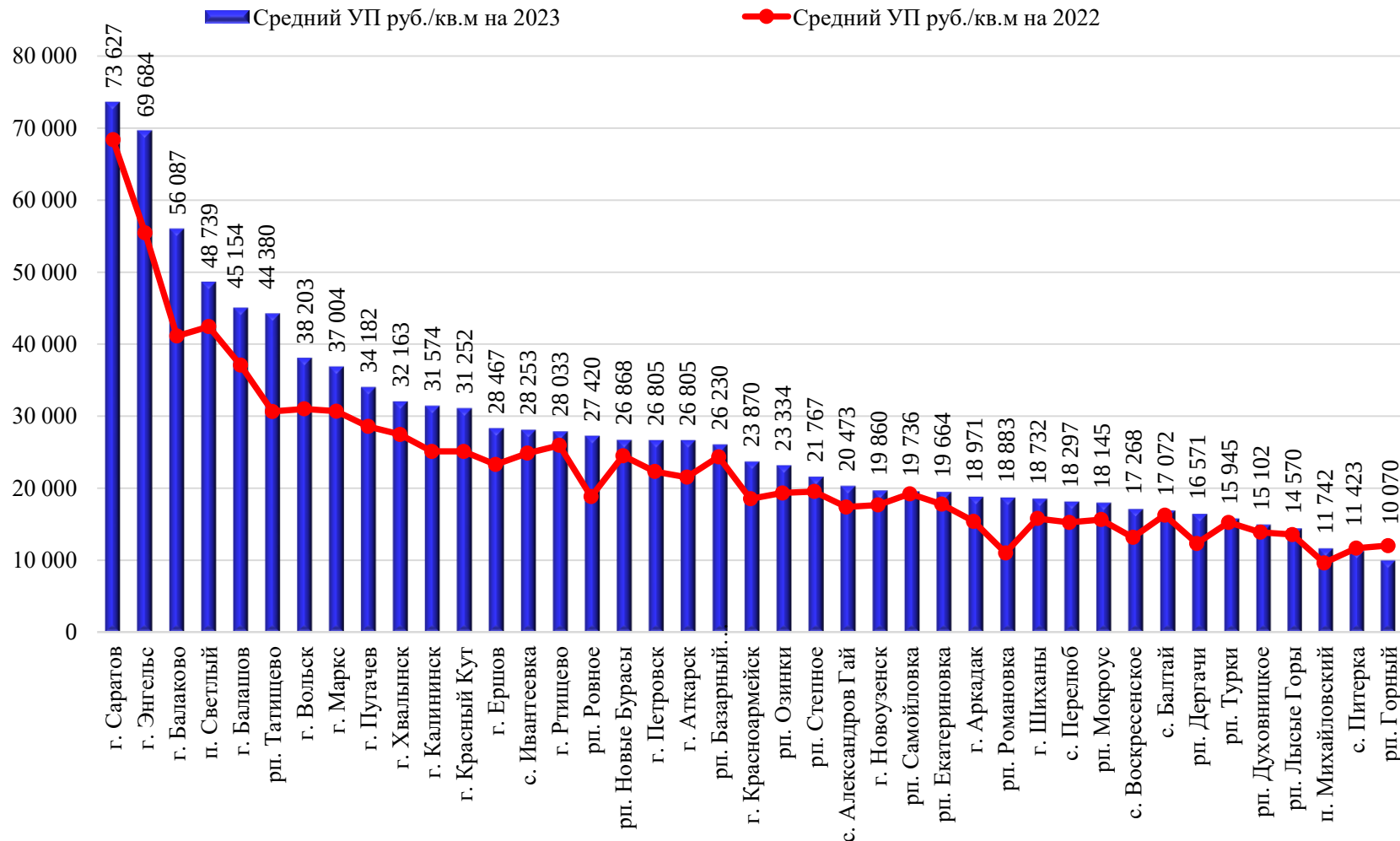


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

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



Согласно собранной информации о предложениях/сделках квартир в многоквартирных домах Саратовской области, средний УП стоимости квадратного метра квартир г. Саратова выше остальных и превышает ближайший показатель – средний УП цены квадратного метра квартир г. Энгельса – на 5,65%. Причем максимальная цена квадратного метра квартир в г. Саратове составляет 330 000 руб./кв.м, а в г. Энгельсе – 169 287 руб./кв.м.

Средний УП цены квадратного метра в квартирах г. Балаково ниже аналогичного показателя для г. Саратова на 31,27%, диапазон цен на квадратный метр жилой недвижимости в многоквартирных домах г. Балаково составляет от 8 421 руб./кв.м до 154 444 руб./кв.м. Для городов - Балашова, Вольска и Маркса средние УП цены равны соответственно 45 154 руб./кв.м, 38 203 руб./кв.м и 37 004 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

2023 г.

Представлены объявления максимальной цены за квадратный метр:

г. Саратов – 330 000 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
8 887 XXX-XX-XX

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 – 169 288 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.

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
8 817 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Центр государственной кадастровой оценки

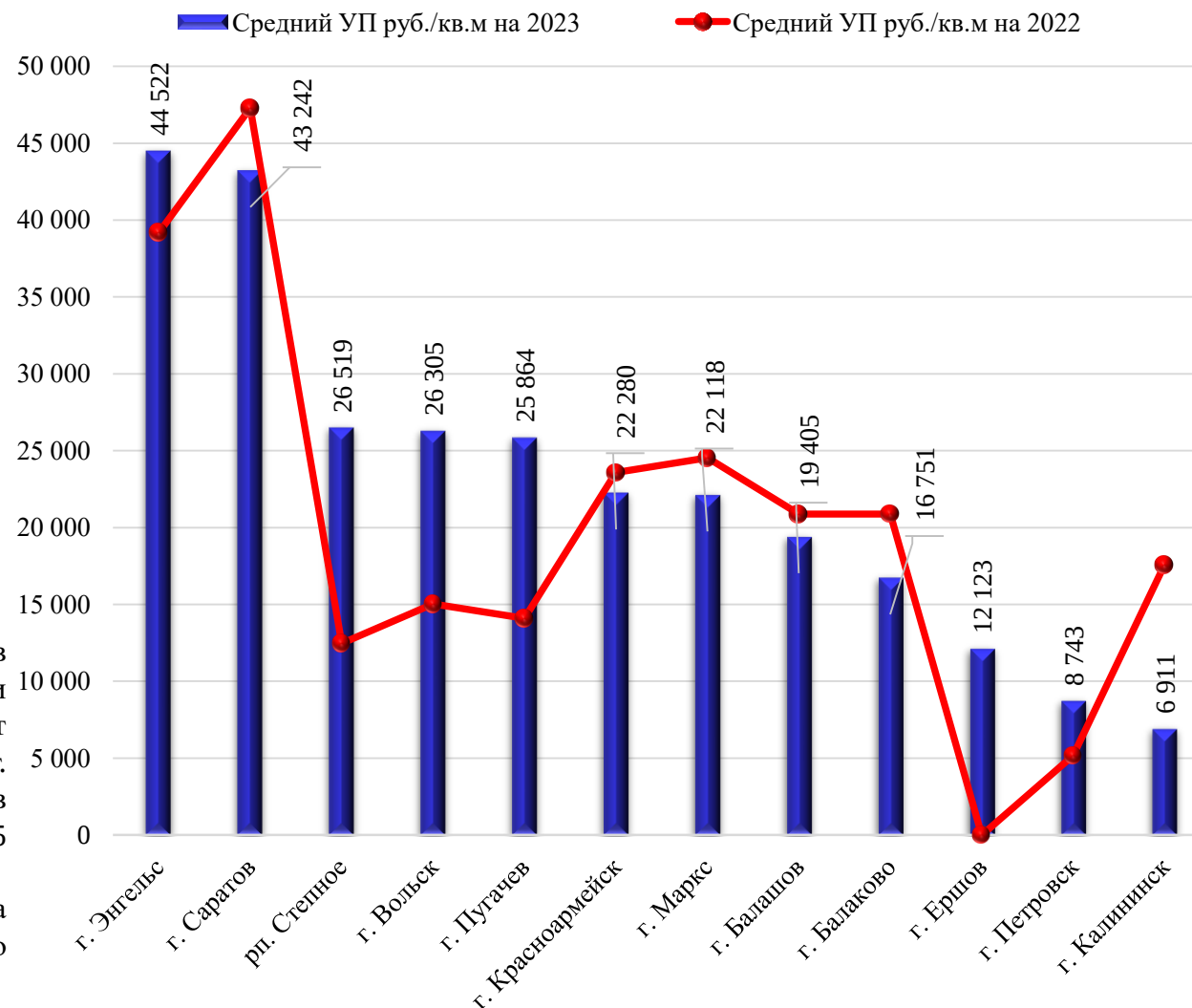
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Собранная ценовая информация о предложениях/сделках **комнат** в разрезе городских населенных пунктов Саратовской области выглядит следующим образом:

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

№ №	Населенный пункт	Количество	Минимум руб./кв.м	Средний УП руб./кв.м	Максимум руб./кв.м
1	г. Энгельс	32	23 622	44 522	88 312
2	г. Саратов	269	20 570	43 242	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:		368	6 911	39 092	115 165



Согласно собранной информации о предложениях/сделках комнат в многоквартирных домах Саратовской области, удельная цена стоимости квадратного метра в комнате г. Энгельсе выше остальных и превышает ближайший показатель - среднюю цену квадратного метра в комнате г. Саратове – на 2,96%. 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.



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 административного центра - г. Саратов.

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

Наименование зоны	Средний УП (руб./кв.м)	Количество
Культурный и исторический центр	91 411	1 273
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	75 820	9 782
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	67 296	209
Спальные микрорайоны средне-этажной застройки	62 089	3 523
Районы крупных автомагистралей города	60 351	68
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	56 031	67
Итого:	68 833	14 922

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир находятся в зоне «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» составляют 65,55% от общего числа. Квартиры, попавшие в данную зону, ожидаемо дешевле квартир, попавших в зону «Культурный и исторический центр» на 17,06%. Это объясняется тем, что культурный и исторический центр характеризуются 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				
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				
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 высокорослыми 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



Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от их местоположения относительно типовых территориальных зон (г. Саратов) по результатам парных продаж (руб./кв. м)

Матрица коэффициентов в результате проведения анализа на 01.01.2023

	I	II	III
I	1	1,09	1,67
II	0,91	1	1,46
III	0,33	0,54	1

Типовые зоны в пределах города:	
I	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
II	Культурный и исторический центр
III	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы

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				
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

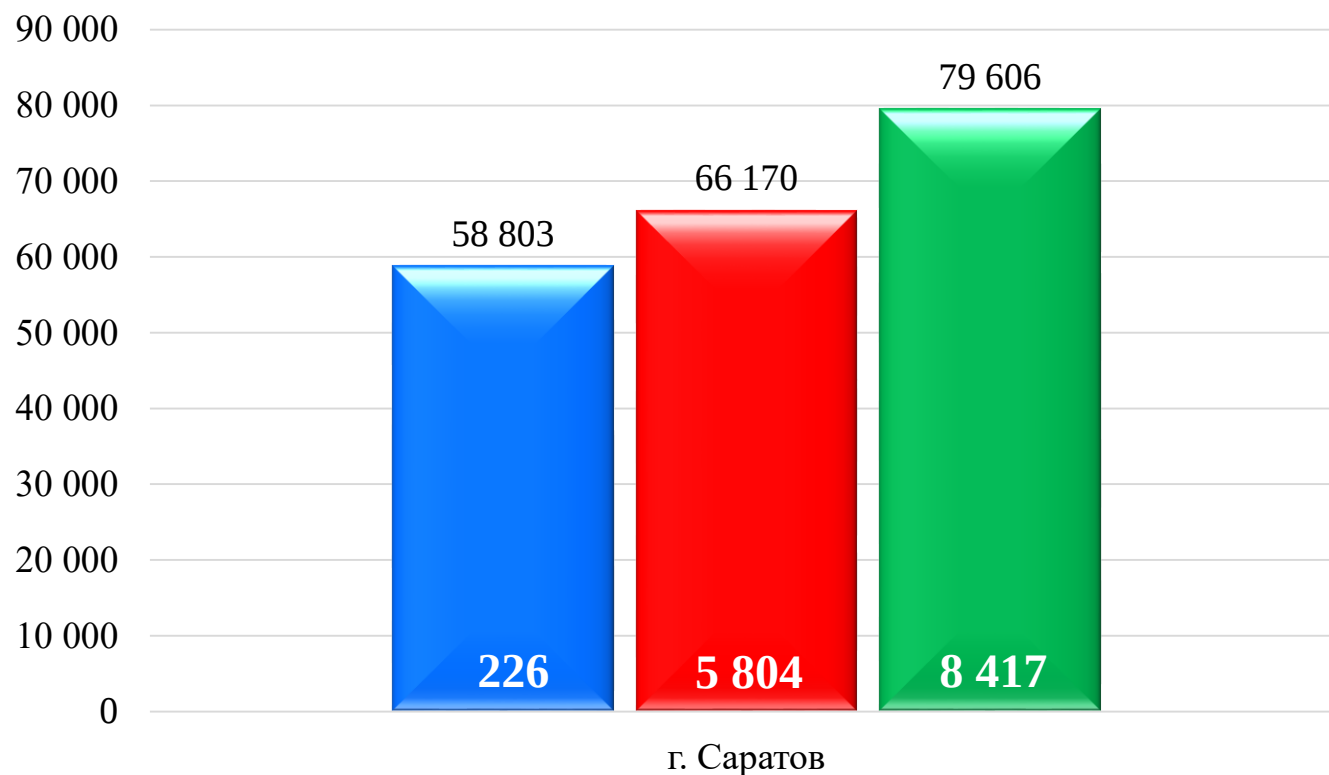
4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32
	II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23
	III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18
	IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00

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



Важным ценообразующим фактором служит год ввода в эксплуатацию многоквартирного здания, в котором расположена квартира

Зависимость среднего УП цены объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки от года ввода в эксплуатацию (руб./кв.м)



- Старый фонд (до 1930)
- Массовое жилье советской постройки (1931-1990)
- Массовое современное жилье (1991-2023)

Анализ по данному ценообразующему фактору был проведен на примере административного центра - г. Саратов.

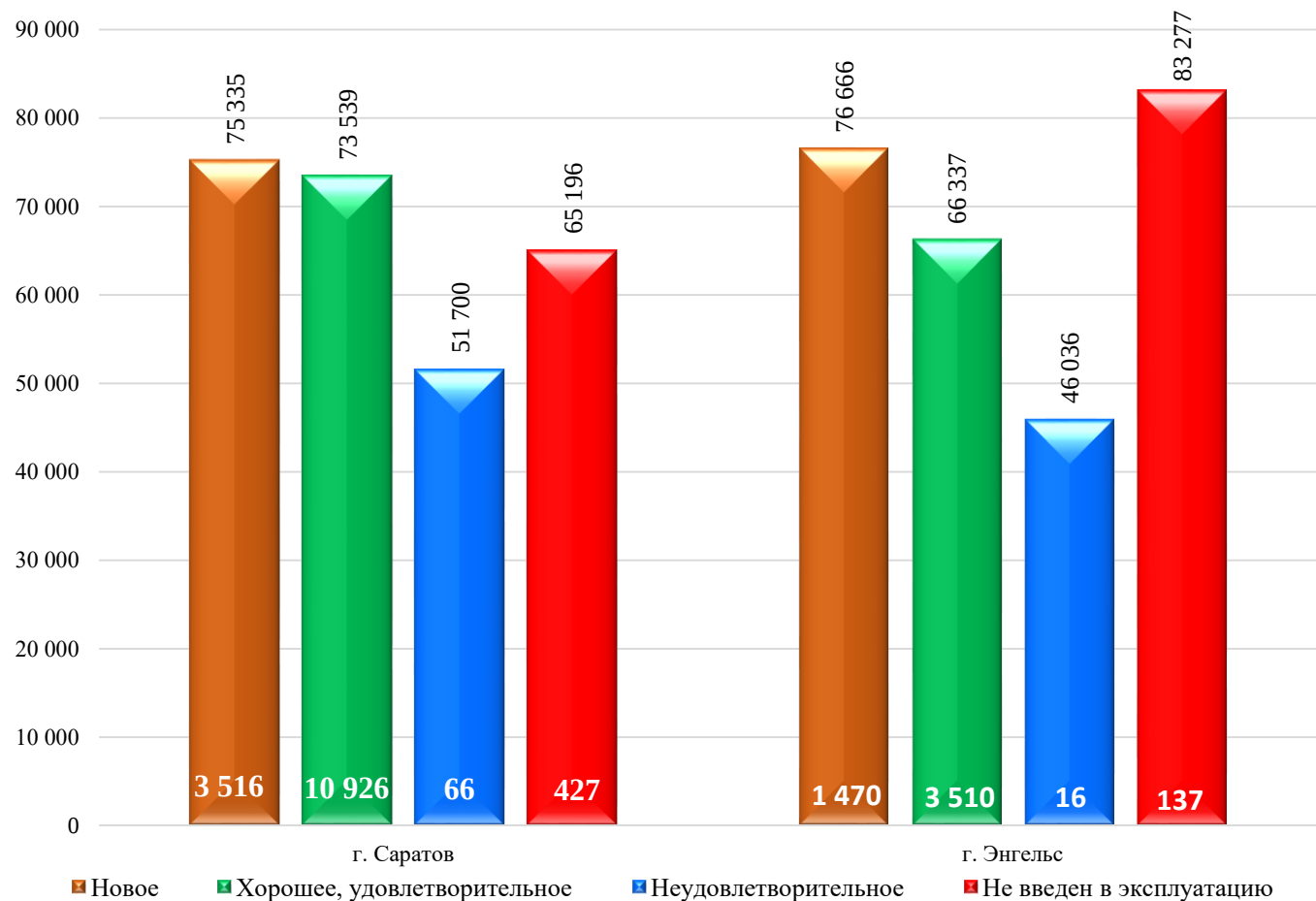
Согласно собранным данным на рынке недвижимости г. Саратова можно сделать вывод, что чем современнее постройка, тем дороже будет стоимость квартиры.

Так средний УП квадратного метра квартиры в старом фонде (до 1930 г.) дешевле удельной цены стоимости за квадратный метр квартиры в массовом жилье советской постройки (1931–1990 гг.) в г. Саратове на 11,13%.

Что касается разницы среднего УП стоимости квартиры за квадратный метр между массовым жильем советской постройки (1931–1990 гг.) и массовым современным жильем (1991-2022 гг.), то в г. Саратове эта разница составляет 16,88%.



Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от физического состояния здания (руб./кв. м)



На примере выборки самых крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости стоимости за квадратный метр квартир от физического состояния здания.

Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, напрямую влияет на его стоимость. Так, средний УП стоимости квадратного метра квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых оценивается как «новое», дороже среднего УП стоимости квадратного метра квартир, расположенных в зданиях, физическое состояние которых расценивается как «хорошее, удовлетворительное»: в г. Саратове на 2,44%, г. Энгельсе на 15,57%.

Необходимо отметить, что в г. Саратове удельная цена стоимости 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».

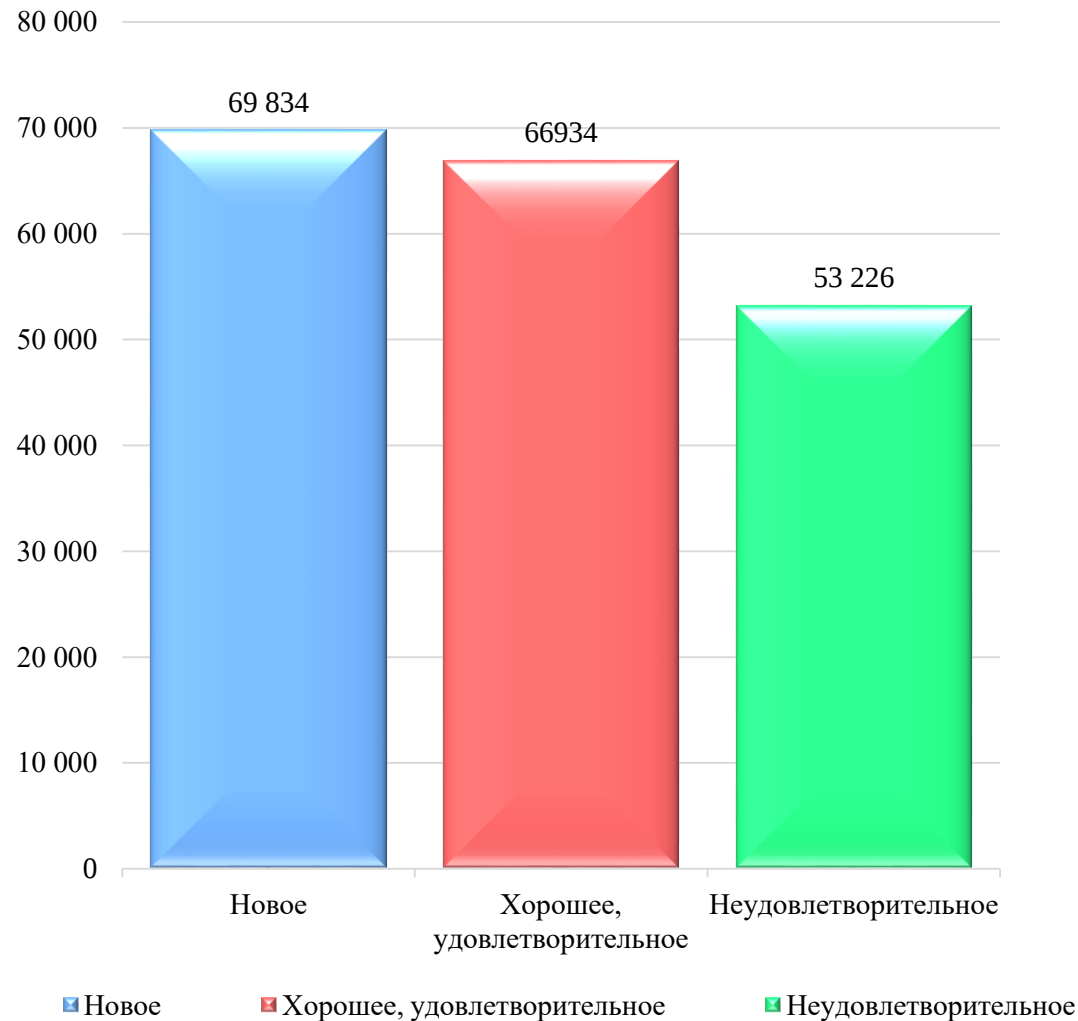
Кроме того, в г. Энгельсе высокая стоимость квартир, расположенных в зданиях, не введенных в эксплуатацию, обусловлена стадией завершения строительства и местоположением дома. Преобладающее количество квартир, попавших в данную группу - это квартиры, расположенные в здании с завершенной стадией строительства. Также большинство квартир, попавших в данную группу, расположены в здании на берегу р. Волги, что существенно оказало влияние на завышенную стоимость.

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 среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от физического состояния здания по результатам парных продаж (руб./кв. м)



Матрица коэффициентов по данным «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

ч

	Новое	Хорошее, удовлетворительное	Неудовлетворительное
Новое	1	1,04	1,31
Хорошее, удовлетворительное	0,96	1	1,29
Неудовлетворительное	0,76	0,71	1



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	8 719	6 192	16	7
г. Энгельс	2 869	2 259	5	
г. Балаково	1 448	1 895	4	1
г. Балашов	835	138	40	
г. Вольск	437	207	47	4
г. Маркс	367	74	2	
иные МР и г.о.	2 320	980	58	21
Итого:	16 995	11 745	172	33

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».

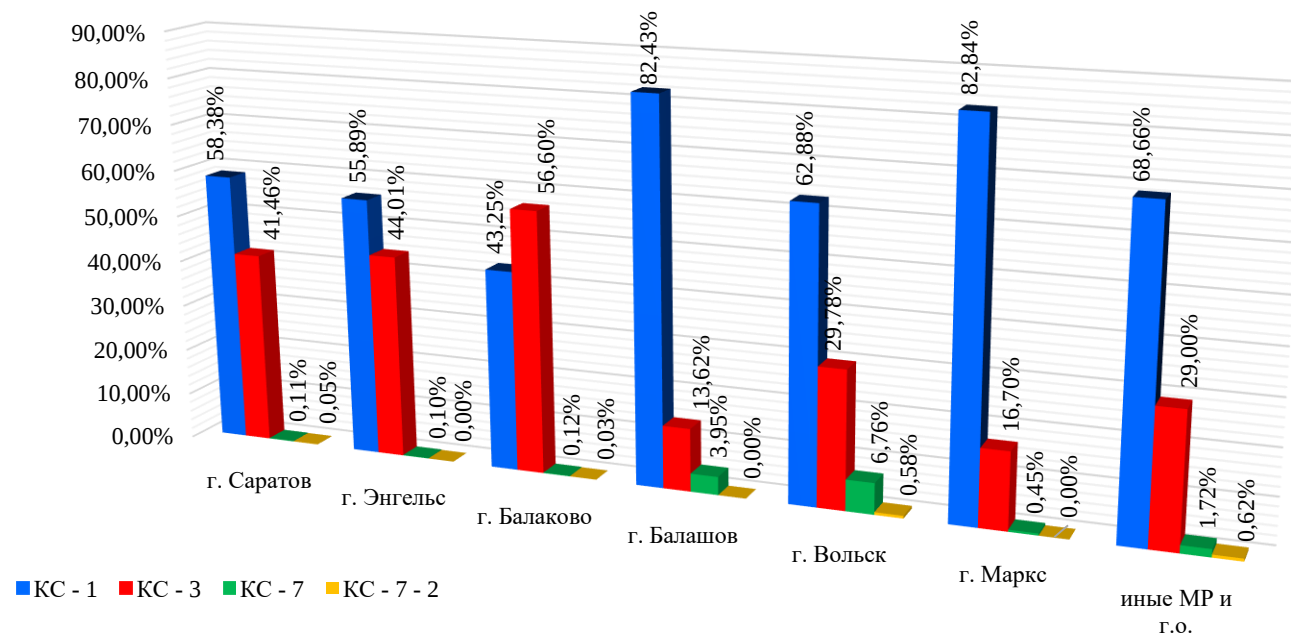
КС – 1 – кирпичные, каменные

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

КС – 7 – деревянные, рубленые

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

Распределение количества объектов в зависимости от материала стен



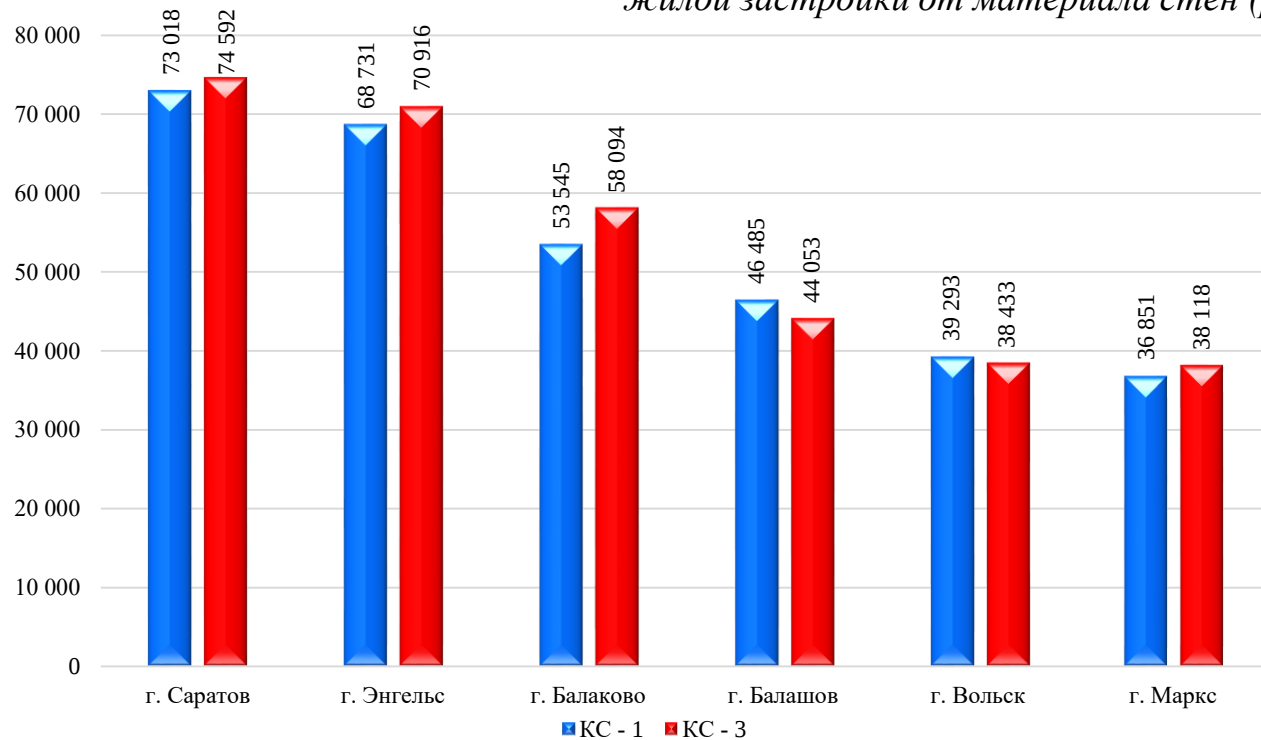
На основании анализа информации о материале стен зданий можно сделать вывод, что наибольшее количество предложенных к продаже квартир в Саратовской области расположено в домах с классом конструктивной системы КС – 1 (кирпичные) – в г. Саратове 58,38%, г. Энгельсе 55,89%, г. Балаково 43,25%, г. Балашове 82,43%, г. Вольске 62,88%, г. Марксе 82,84%.

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

* - В виду малого количества объектов по материалам стен КС – 7 и КС – 7 – 2 анализ по вышеуказанным материалам стен не проводился.



Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от материала стен (руб./кв. м)



На примере выборки объектов в наиболее крупных городах Саратовской области был проведен анализ зависимости среднего УП цен за квадратный метр квартир от материала стен.

Анализ показал разноплановую динамику среднего УП цены 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.



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

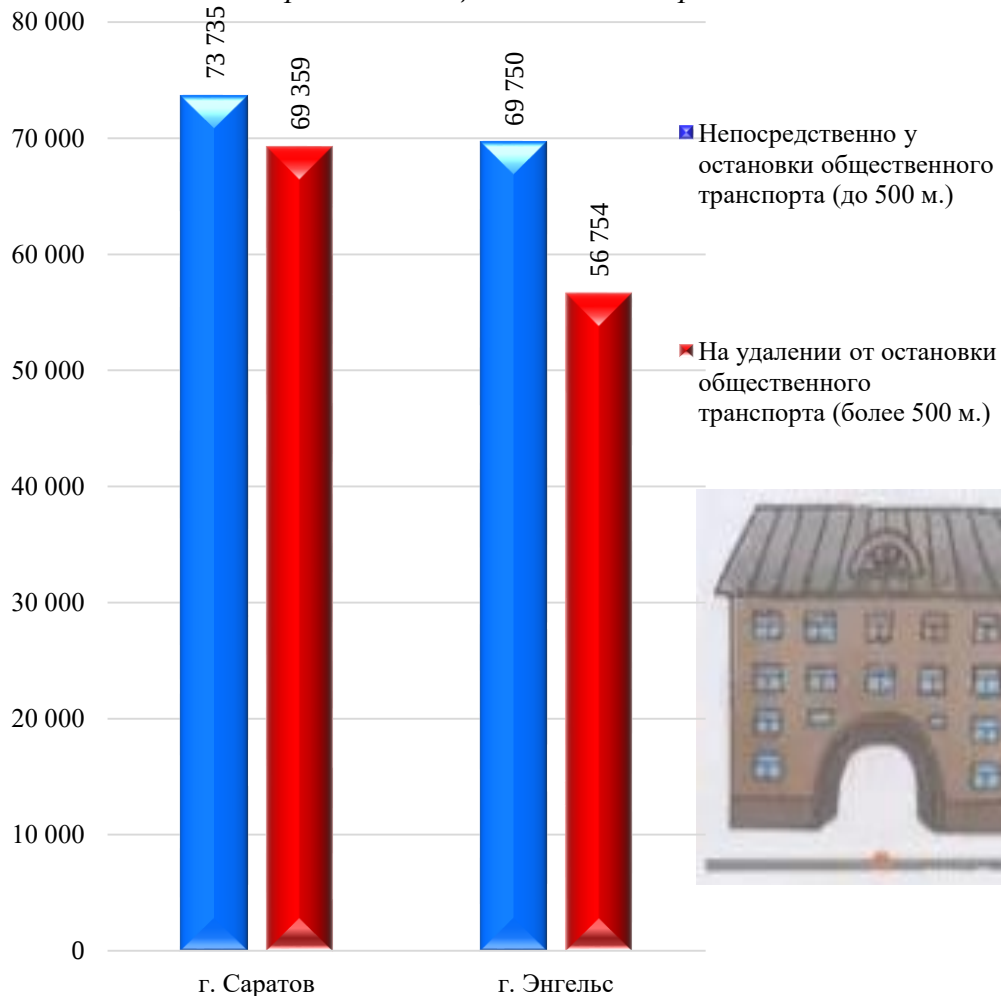


Сборно-щитовой



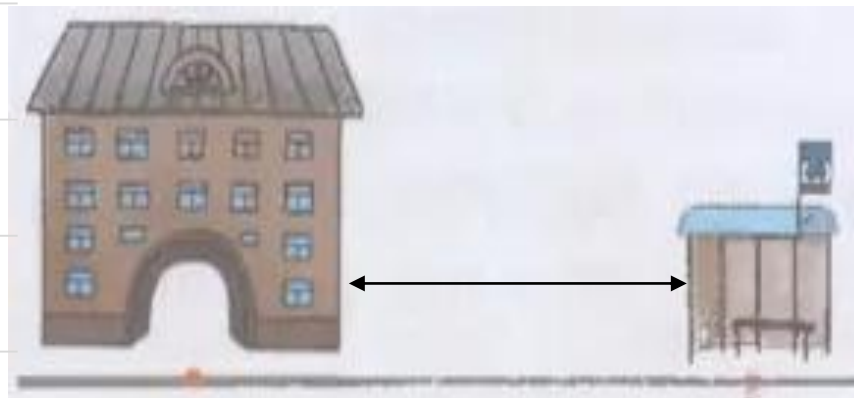
Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта.

Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от расположения относительно остановок общественного транспорта (руб./кв. м)



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

Анализируя график можно сделать вывод, что средний УП стоимости квадратного метра квартир, расположенных непосредственно у остановки общественного транспорта дороже среднего УП стоимости за квадратный метр квартир, расположенных на удалении от остановки общественного транспорта в г. Саратове на 6,31%, в г. Энгельсе на 22,90%.

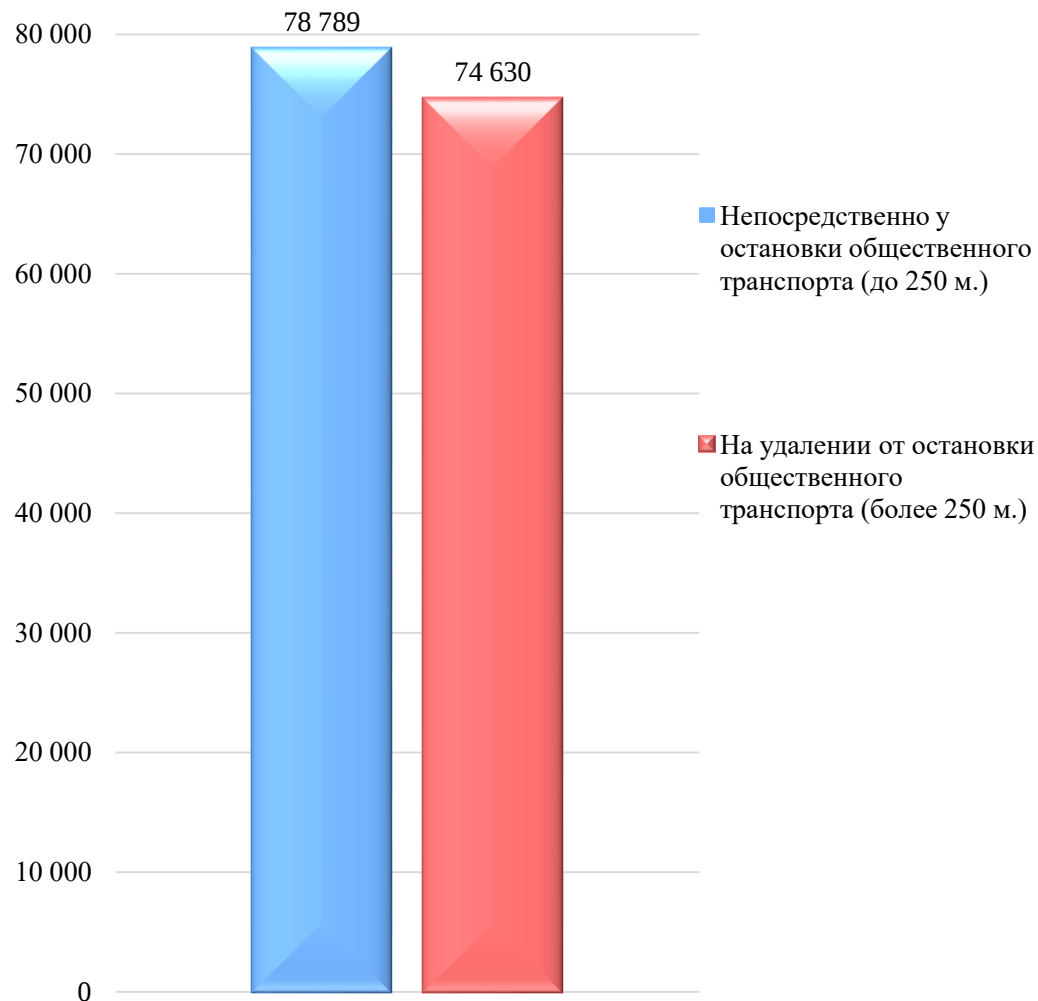


Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

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



Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от расположения относительно остановок общественного транспорта по результатам парных продаж (руб./кв. м)



Матрица коэффициентов по данным «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

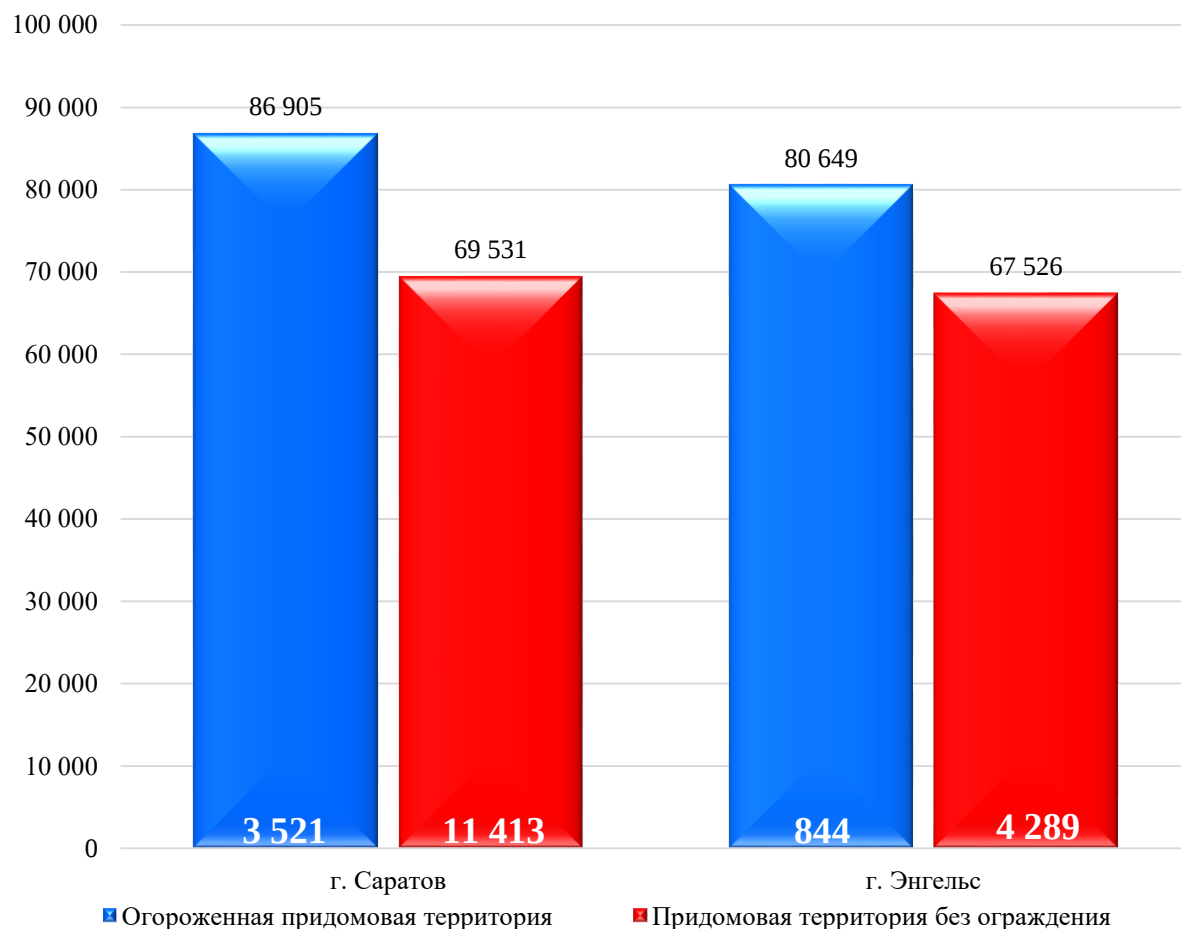
Матрица коэффициентов в результате проведения анализа на 01.01.2023

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06



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

Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от ограждения придомовой территории (руб./кв. м)



На примере выборки самых крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости удельных цен стоимости за квадратный метр квартир от ограждения придомовой территории.

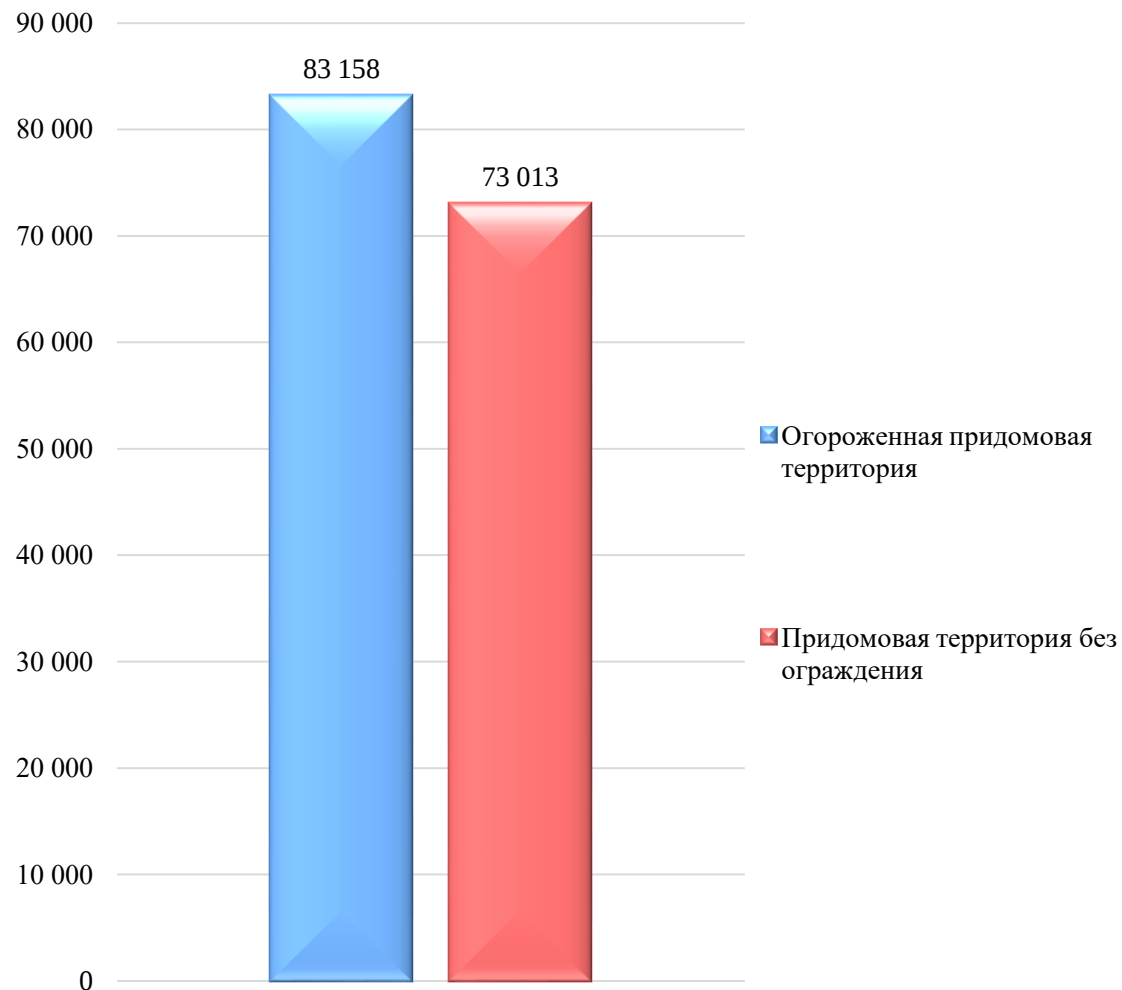
Анализируя график можно сделать вывод, что средний УП стоимости квадратного метра квартир с огороженной придомовой территорией дороже среднего УП стоимости за квадратный метр квартир ограждение придомовой территории которых отсутствует: в г. Саратове на 24,99%, в г. Энгельсе на 19,43%.

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 среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от ограждения придомовой территории по результатам парных продаж (руб./кв. м)



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

Матрица коэффициентов в результате проведения анализа на 01.01.2023

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены квартиры, в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без ограждения	1,09



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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. Фактор организованной парковки оценивался в пределах 100 м. по сайту <https://yandex.ru/maps/>

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	9 983	4 854	97	14 934
г. Энгельс	3 376	1 751	6	5 133
г. Балаково	1 216	2 120	12	3 348
г. Балашов	52	958	3	1 013
г. Вольск	126	550	19	695
г. Маркс	60	381	2	443
иные МР и г.о.	186	3 183	10	3 379
Итого:	14 999	13 797	149	28 945

Как видно из представленной таблицы, количество квартир с типом парковки «Организованная» на 8,71% больше, чем квартир с типом парковки «Стихийная» и составляет 51,82% от общего числа квартир. Квартир без парковки довольно немного, и составляют 0,51% от общего числа квартир.

* - В виду того, что квартир без парковки малое количество, провести анализ и выявить закономерность по данному ценообразующему фактору не представляется возможным.

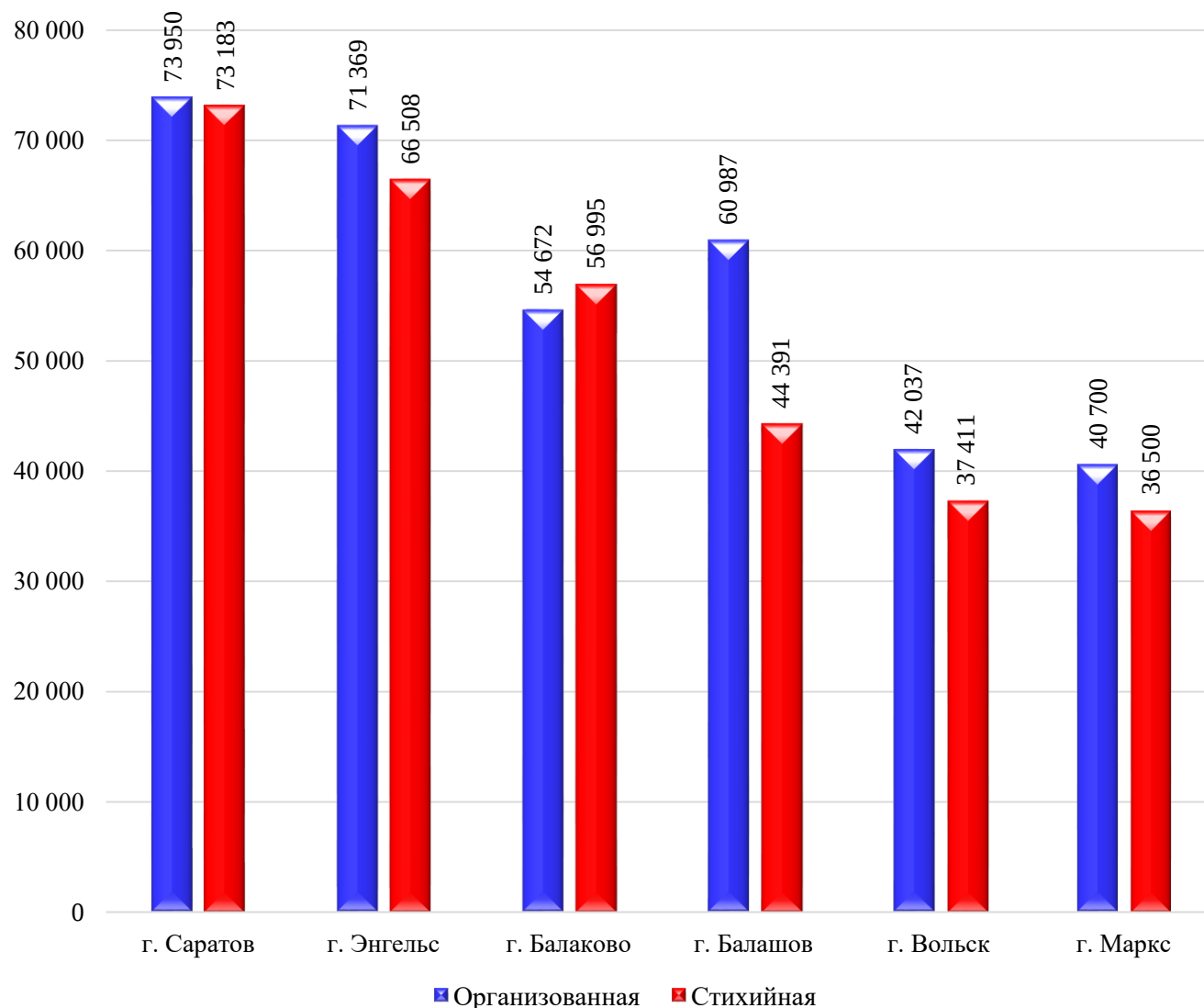


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Зависимость среднего УП цены объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки от типа парковки (руб./кв. м)



Как видно из диаграммы, в целом, по Саратовской области прослеживается неоднозначная динамика средних цен. Однако, в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Вольске, прослеживается зависимость цены квартиры от типа парковки. Так, средний УП стоимости квадратного метра квартир с типом парковки «Организованная», дороже среднего УП стоимости квадратного метра квартир с типом парковки «Стихийная» в г. Саратове на 1,05%, в г. Энгельсе на 7,31%, в г. Вольске на 12,36%.

В г. Балашове и в г. Марксе невозможно сделать однозначный вывод по стоимости в виду малого количества аналогов в группе «Без парковки».

Однако, в г. Балаково средняя цена квадратного метра квартир с типом парковки «Организованная» дешевле средней ценой квадратного метра квартир с типом парковки «Стихийная» на 4,25%.

При построении парных продаж отсутствует зависимость стоимости, невозможно построить линию тренда, получить формулу и вывести корректировку.

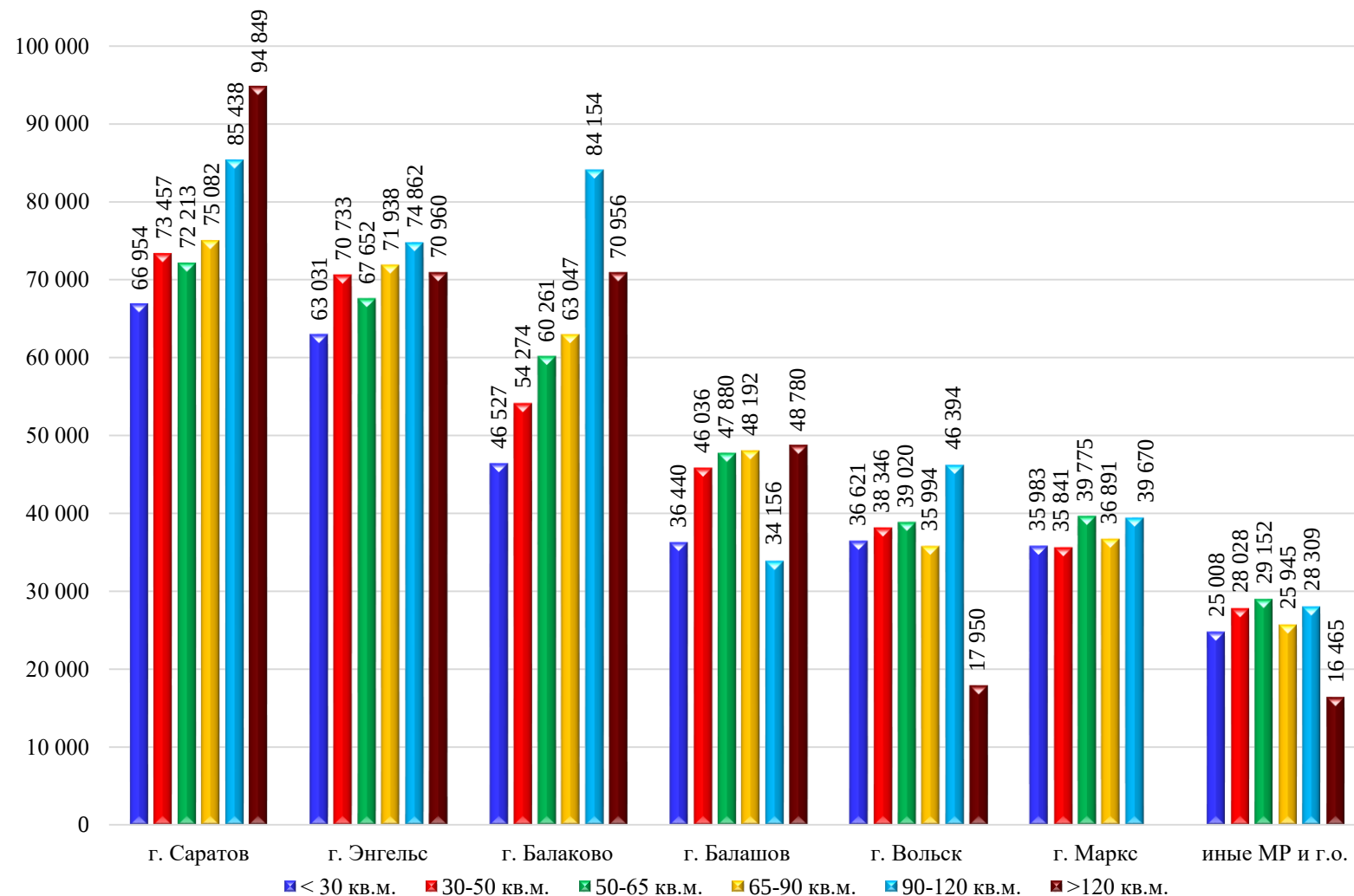
Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

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



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

Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 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



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

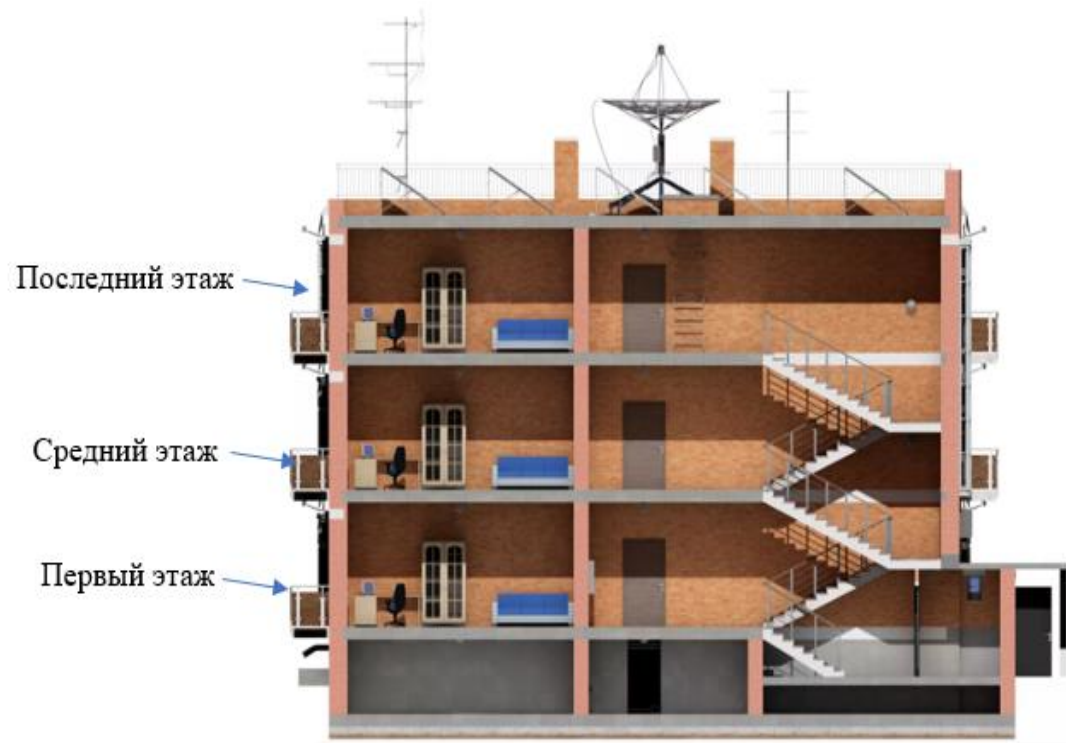
Количество предложений/сделок объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от этажа на котором расположена квартира

Городской округ	Этаж расположения			Всего
	Первый этаж	Средний этаж	2 029	
г. Саратов	1 778	11 127	759	14 934
г. Энгельс	543	3 831	620	5 133
г. Балаково	530	2 198	253	3 348
г. Балашов	240	520	199	1 013
г. Вольск	237	259	149	695
г. Маркс	109	185	1 149	443
иные МР и г.о.	1 115	1 115	5 158	3 379
Итого:	4 552	19 235	5 112	28 945

Обращаем внимание, что в информации о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области этаж расположения помещения в здании не указан. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры без указания этажа.

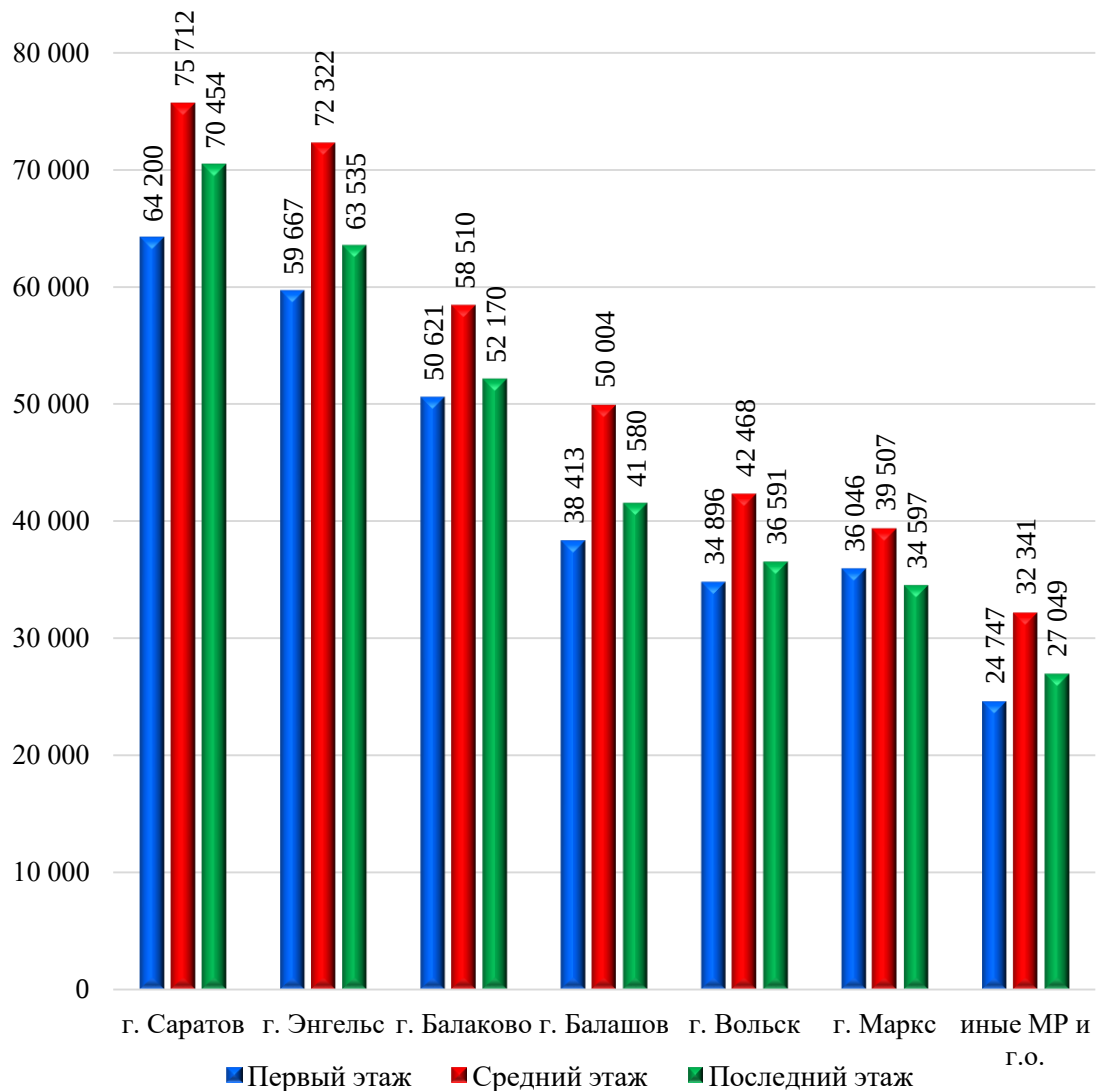
Как видно, преобладающее количество квартир на средних этажах, и составляет 65,75% от общего числа.

На примере выборки наиболее крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних цен за квадратный метр квартир от этажа расположения квартиры.





Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 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». Так, средний УП стоимости за квадратный метр квартир, расположенных на среднем этаже, выше среднего УП стоимости за квадратный метр квартир, расположенных на первом этаже: в г. Саратове на 17,93%, г. Энгельсе на 21,21%, в г. Балаково на 15,59%, в г. Балашове на 30,18%, в г. Вольске на 21,70%, в г. Марке на 9,60%. 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 плюсом 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. Так, средний УП стоимости за квадратный метр квартир, расположенных на последнем этаже ниже среднего УП стоимости за квадратный метр квартир, расположенных на среднем этаже, в г. Саратове на 6,94%, г. Энгельсе на 12,15%, в г. Балаково на 10,84%, в г. Балашове на 16,85%, в г. Вольске на 13,84%, в г. Марксе на 12,43%.

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		
Объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	последний этаж	1,00	1,02	1,08
	первый этаж	0,98	1,00	1,06
		0,92	0,94	1,00

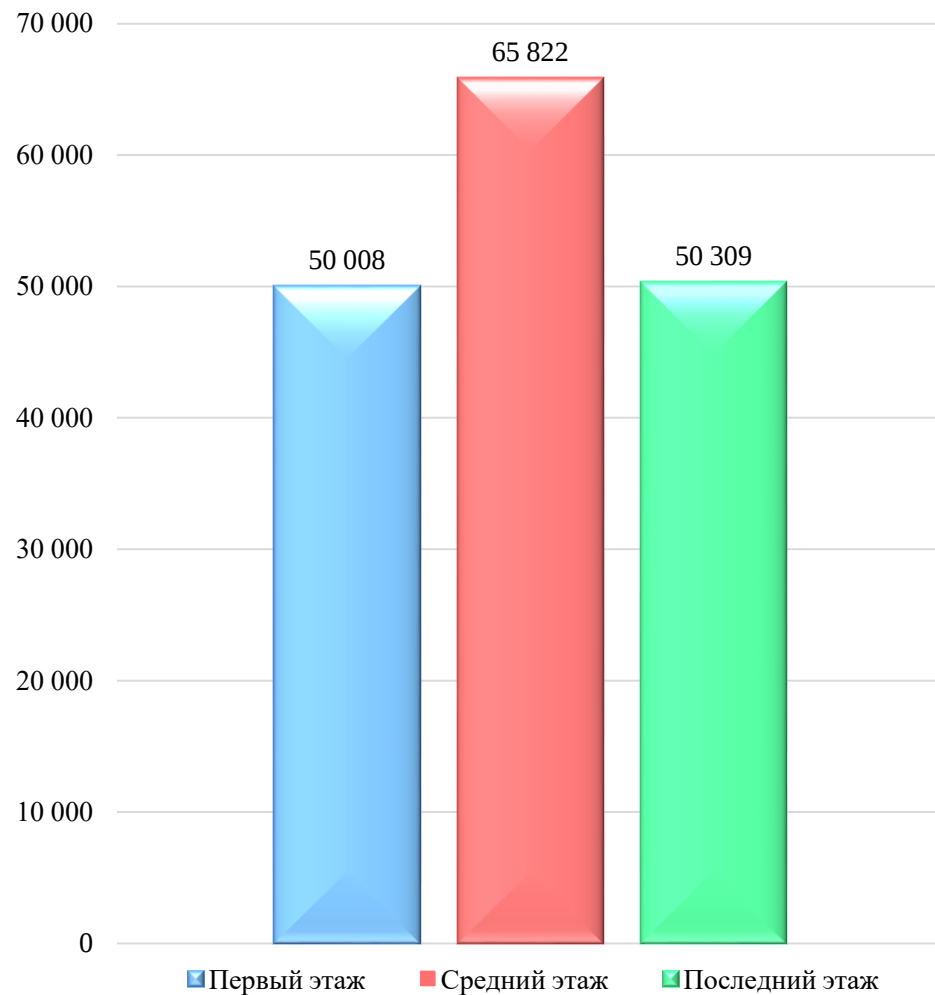


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от этажа расположения квартиры по результатам парных продаж (руб./кв. м)



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

Матрица коэффициентов в результате проведения
анализа на 01.01.2023

	Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж
Средний этаж	1	1,03	1,05
Последний этаж	0,97	1	1,01
Первый этаж	0,95	0,99	1

Примененные коэффициенты при ГКО

	Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж
Средний этаж	1	1,06	1,08
Последний этаж	0,94	1	
Первый этаж	0,92		1



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

Корректировка на состояние отделки

по Саратовской области			
Состояние отделки	Без ремонта	Косметический/типовой	Дизайнерский/Евроремонт
Без ремонта	1	1,24	1,48
Косметический/типовой	0,76	1	1,20
Дизайнерский/Евроремонт	0,52	0,80	1
г. Саратов			
Состояние отделки	Без ремонта	Косметический/типовой	Дизайнерский/Евроремонт
Без ремонта	1	1,24	1,47
Косметический/типовой	0,76	1	1,19
Дизайнерский/Евроремонт	0,53	0,81	1
г. Энгельс			
Состояние отделки	Без ремонта	Косметический/типовой	Дизайнерский/Евроремонт
Без ремонта	1	1,22	1,39
Косметический/типовой	0,72	1	1,14
Дизайнерский/Евроремонт	0,61	0,86	1

Обращаем внимание, что для подсчета процента были отобраны дома, в которых присутствовали все три вида отделки квартиры, далее внутри каждого дома был подсчитана средняя стоимость каждого вида ремонта, после чего посчитана разница стоимости ремонта в процентах, в последствии чего полученные проценты были усреднены по городу.

Анализ рынка показал, прямую зависимость: чем современнее, дороже отделка квартиры, тем выше стоимость самой квартиры.





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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 объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости планировки, или же типа комнат

Городской округ	Изолированные	Смежные	Свободная планировка*	Нет данных	Всего:
г. Саратов	8 759	572	20	5 583	14 934
г. Энгельс	3 492	224	15	1 402	5 133
г. Балаково	1 836	186	2	1 324	3 348
г. Балашов	567	93		353	1 013
г. Вольск	352	72		271	695
г. Маркс	252	23		168	443
иные МР и г.о.	1 538	246		1 595	3 379
Итого:	16 796	1 416	37	10 696	28 945

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, а так же о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области, планировка или же тип комнат не указаны. Так же у 272 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.

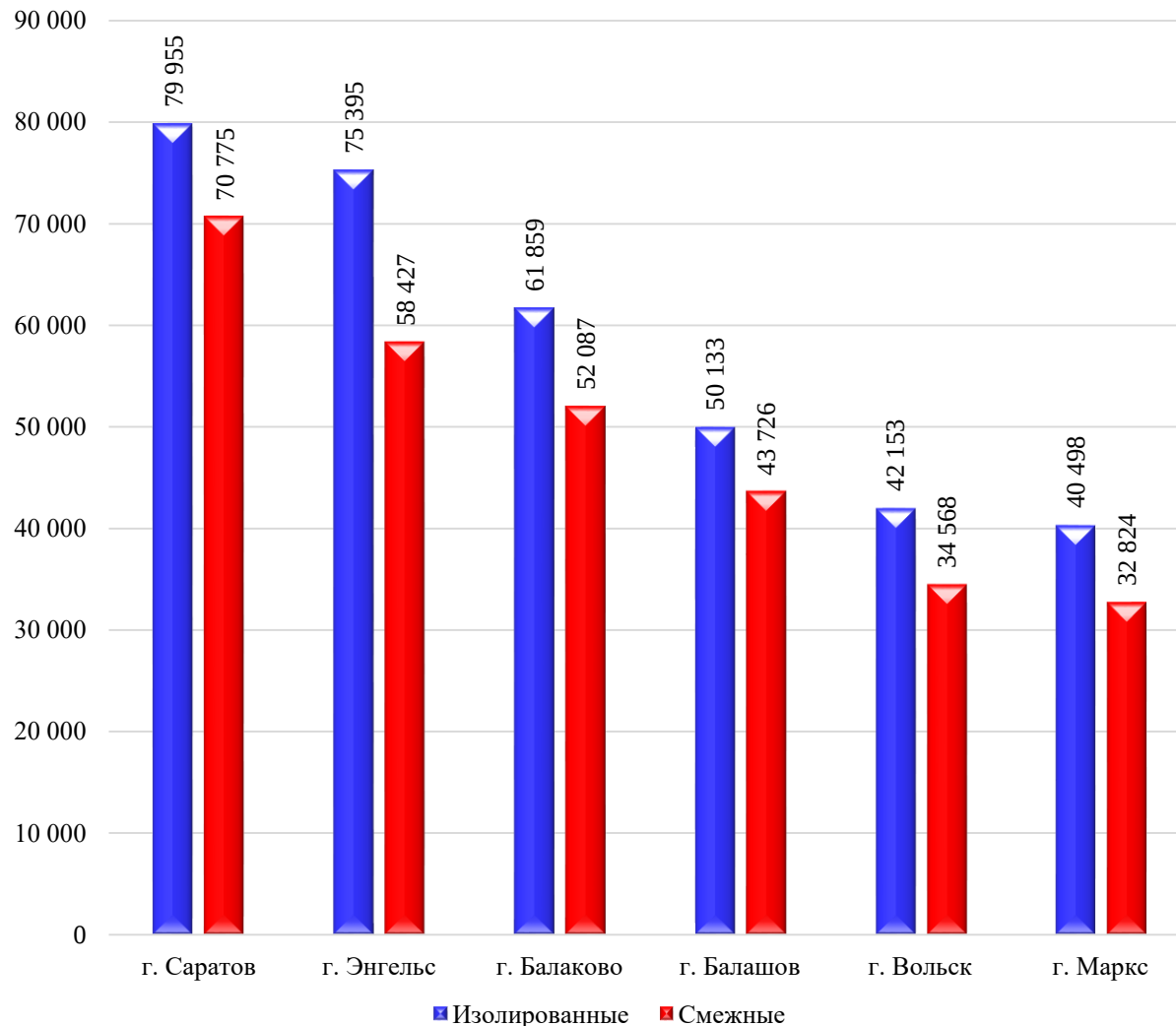
Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество объявлений с планировкой, или же типом комнат «изолированные», и составляет 92,04% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

Так же на рынке недвижимости представлены и позиционируются продавцами квартиры свободной планировки – это квартиры, в которых застройщик с ведома и по согласованию с покупателем не строит предусмотренные проектом стены, а количество несущих опор сведено к минимуму. Квартиры со свободной планировкой на рынке самые дорогостоящие. Возможность воплотить разнообразные дизайнерские решения и зонировать жилье в соответствии со своим вкусом и потребностями – все это делает подобные квартиры привлекательными в глазах покупателей, несмотря на то, что юридического понятия «свободная планировка» не существует.

* - В виду того, что квартир свободной планировки малое количество, провести анализ и выявить закономерность по данному ценообразующему фактору не представляется возможным.



Зависимость УПЦП объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от планировки, или же типа комнат (руб./кв.м)



На примере выборки наиболее крупных городов Саратовской области был проведен анализ зависимости средних удельных показателей рыночной стоимости за квадратный метр квартир в зависимости от планировки или же типа комнат.

Как видно из диаграммы, квартиры с планировкой или же типом комнат «смежные» самые дешевые, менее востребованные на рынке. Так, УПЦП стоимости за квадратный метр квартиры с планировкой или же типом комнат «смежные» дешевле УПЦП стоимости квадратного метра квартиры с планировкой или же типом комнат «изолированные» в г. Саратове на 12,97%, в г. Энгельсе на 29,04%, в г. Балаково на 18,76%, в г. Балашове на 14,65%, в г. Вольске на 21,94%, в г. Марксе на 23,38%.

Для подсчета коэффициентов по парным продажам объекты не были выявлены.

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	Изолированные	Смежные/ частично смежные
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00



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:
	2 санузла и более*	Раздельный	Совмещенный	Отсутствует*	
г. Саратов	126	4 004	5 122		9 252
г. Энгельс	42	1 444	2 249		3 735
г. Балаково	10	809	1 203		2 022
г. Балашов		312	350		662
г. Вольск	5	199	219	1	424
г. Маркс	1	124	150		275
иные МР и г.о.	4	870	950	8	1 832
Итого:	188	7 762	10 243	9	18 202

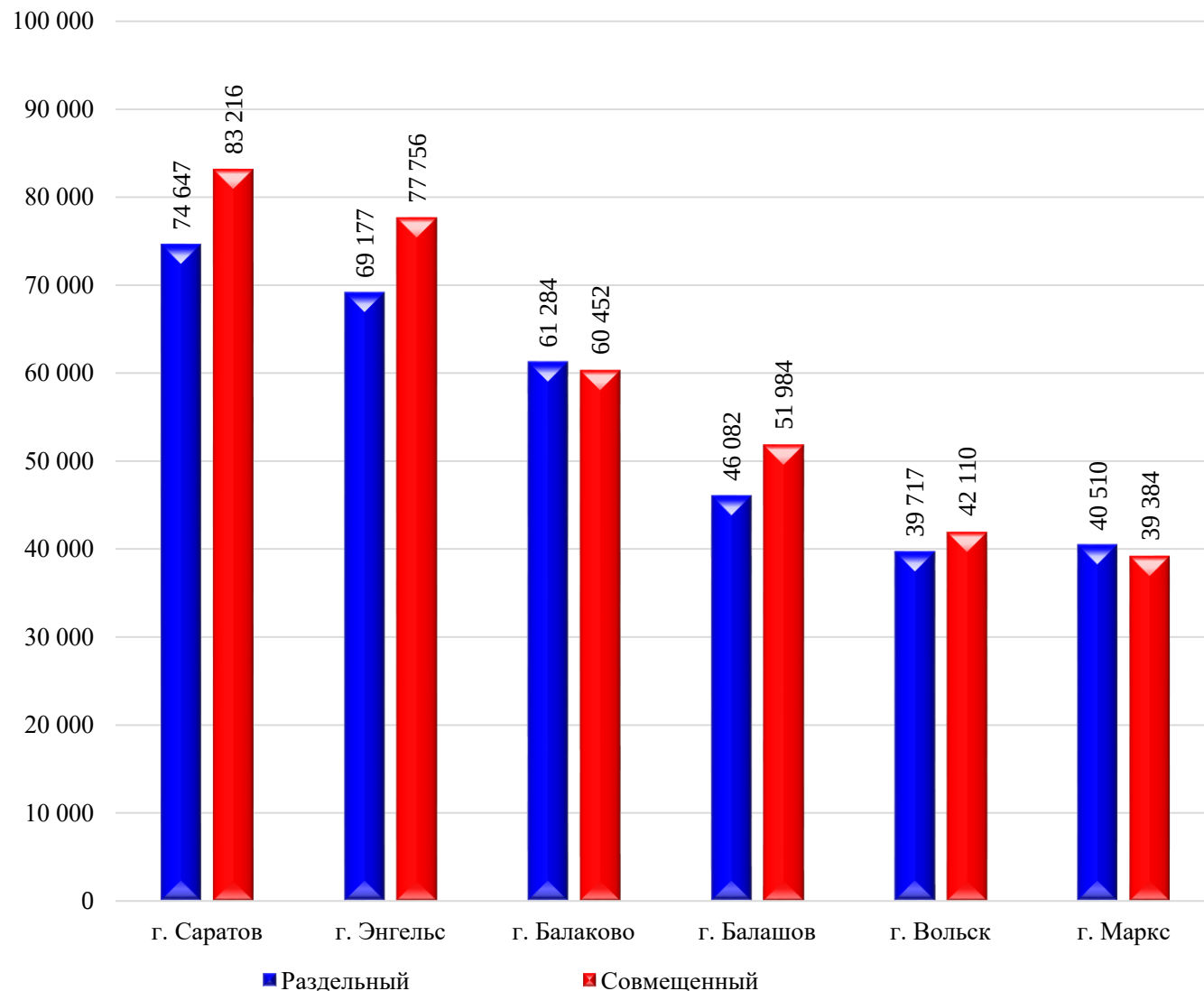
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, а так же о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области тип санузла не указан. Так же у 328 объектов тип санузла не удалось выявить, по причине отсутствия информации 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 56,27% от общего числа квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору.

* - В виду того, что квартир с 2 санузлами и более а также, квартир, у которых санузел отсутствует малое количество, провести анализ и выявить закономерность по данному ценообразующему фактору не представляется возможным.



Зависимость УПЦП объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 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. Балашове, г. Вольске самыми дорогими оказались совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что значительная часть квартир современной постройки - однокомнатные и в них, как правило, строится совмещенный санузел.

Так УПЦП квадратного метра квартиры с типом санузла «совмещенный» выше УПЦП квадратного метра квартиры с типом санузла «раздельный»: в г. Саратове на 11,48%, в г. Энгельсе на 12,40%., в г. Балашове на 12,81%, в г. Вольске на 6,03%.

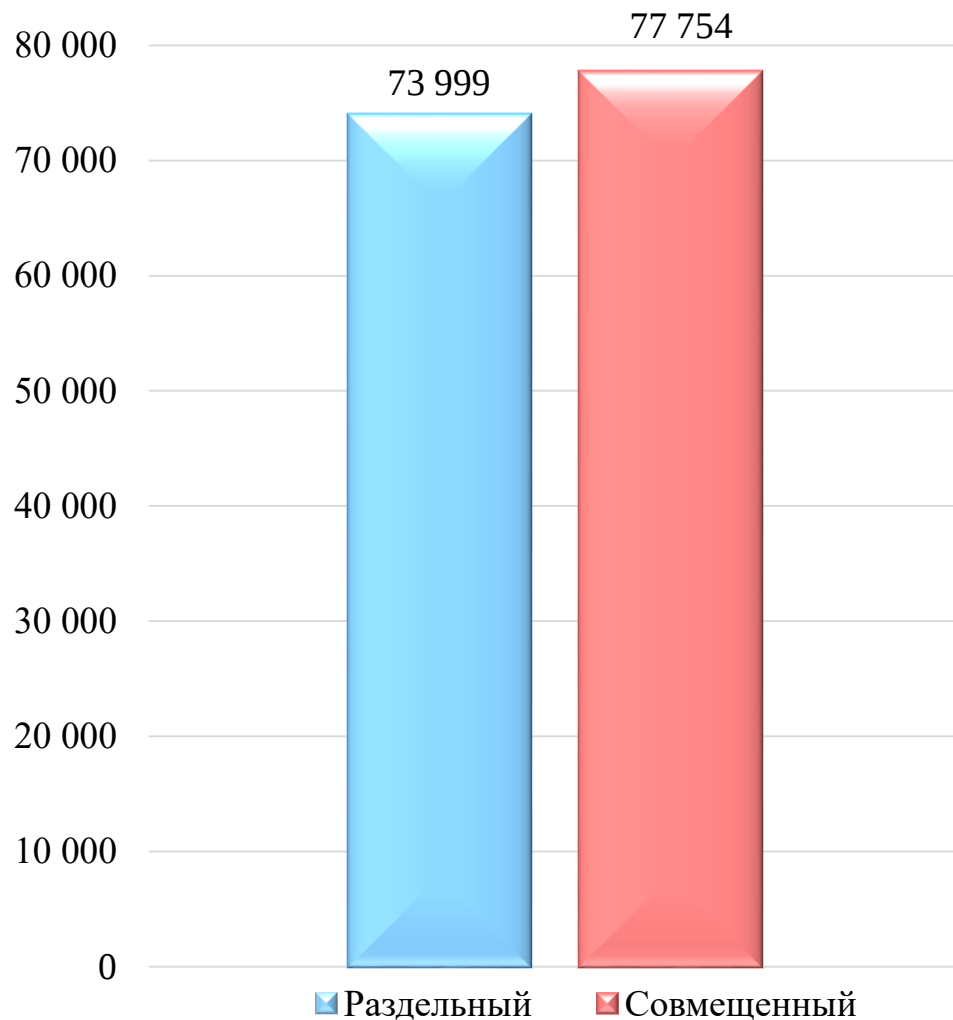
В г. Балаково и г. Марксе средняя цена квадратного метра квартиры с типом санузла «совмещенный» и типом санузла «раздельный» находится в одном ценовом диапазоне.

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	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
	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07



Зависимость УПЦП объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от типа санузла квартиры по результатам парных продаж (руб./кв. м)



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		
		2 санузла и более	совмещен- ный 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

Матрица коэффициентов в результате проведения анализа на 01.01.2023

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены квартиры, с совмещенным санузлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным санузлом	1,05



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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 среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от высоты потолка

Городской округ	Высота потолка		Всего:
	до 2,7 включительно	более 2,7	
г. Саратов	9 063	2 782	11 845
г. Энгельс	3 688	809	4 497
г. Балаково	1 801	333	2 134
г. Балашов	425	69	494
г. Вольск	286	96	382
г. Маркс	281	21	302
иные МР и г.о.	1 308	170	1 478
Итого:	16 852	4 280	21 132

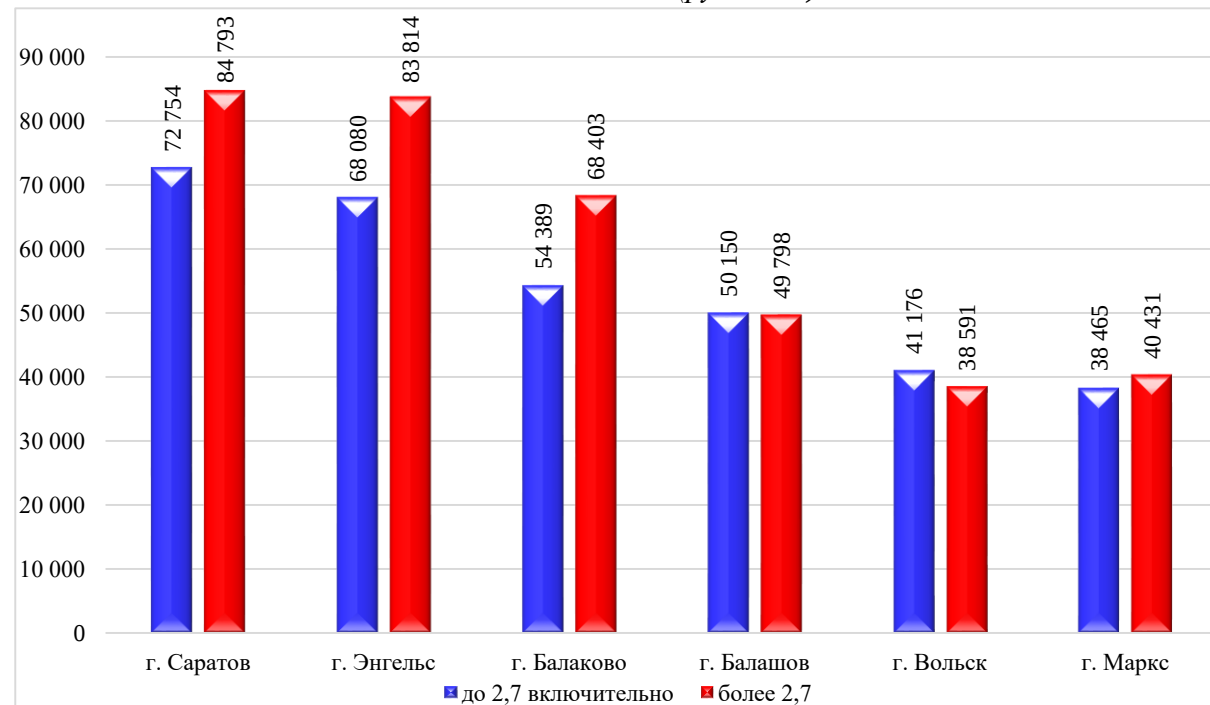
Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, а так же о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области высота потолков не указана. Так же, у 3 831 предложений высоту потолка не удалось выявить, по причине 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 79,75% 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	
Объект оценки	до 2,7 м включительно	до 2,7 м включительно	более 2,7 м
	более 2,7 м	1,00	0,94
		1,06	1,00

Зависимость УПЦП объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки от высоты потолков (руб./кв.м)



В результате анализа наблюдается зависимость средних цен от высоты потолков. Как видно УПЦП квадратного метра квартиры с высотой потолков более 2,7 выше УПЦП квадратного метра квартиры с высотой потолков менее 2,7 метра в г. Саратове на 16,55%, в г. Энгельсе на 23,11%, в г. Балаково на 25,77%, в г. Марксе на 5,11%.

В г. Балашове средняя цена квадратного метра квартиры в зависимости высоты потолка находится в одном ценовом диапазоне.

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

2023 г.

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

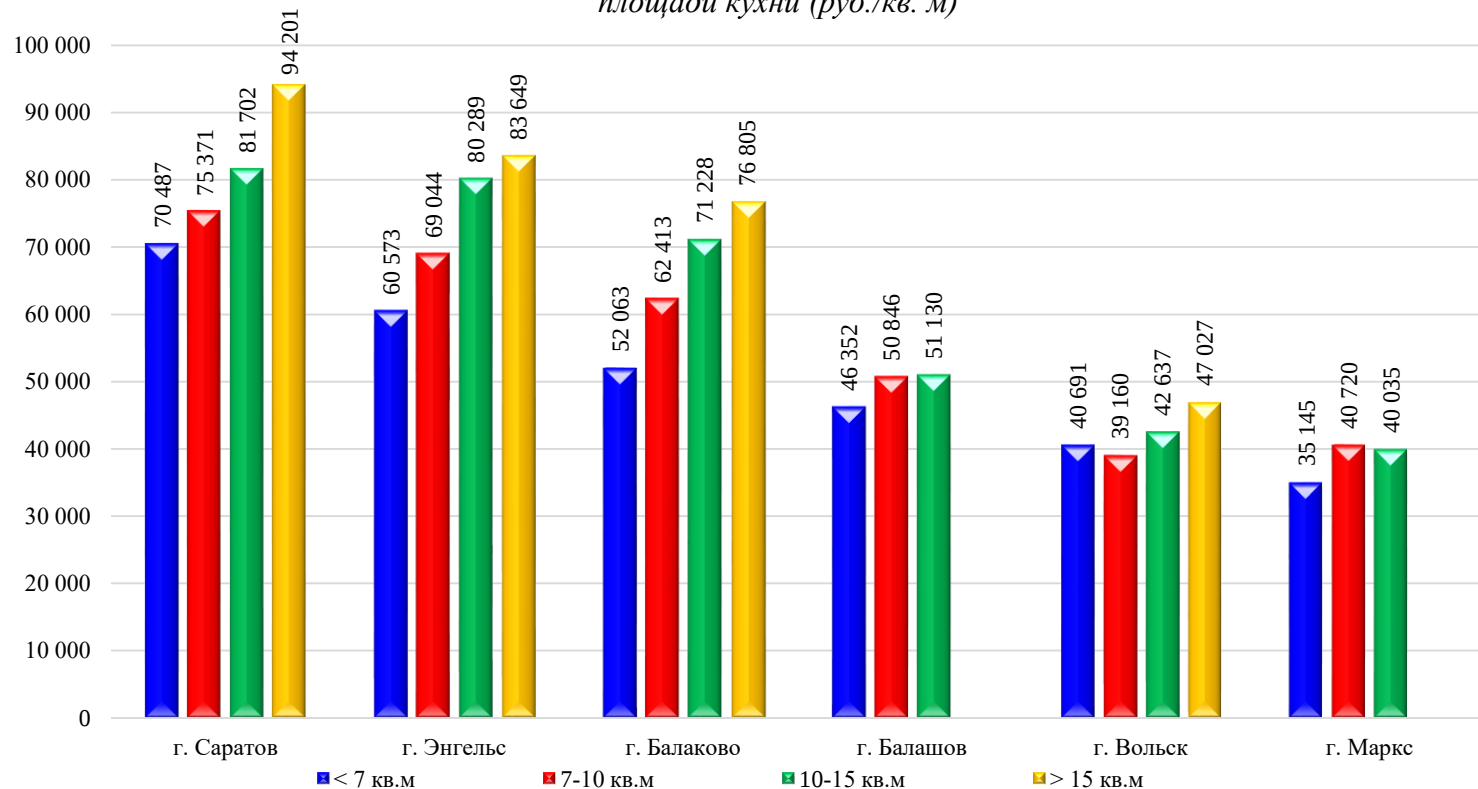
Количество предложений объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от площади кухни

Городской округ	Площадь кухни				Всего:
	< 7 кв.м	7-10 кв.м	10-15 кв.м	> 15 кв.м	
г. Саратов	1 598	2 939	3 295	1 194	9 026
г. Энгельс	478	1 015	1 278	420	3 191
г. Балаково	689	814	273	139	1 915
г. Балашов	291	256	59	9*	615
г. Вольск	166	162	57	20	405
г. Маркс	62	154	37	7*	260
иные МР и г.о.	692	754	270	62	1 778
Итого:	3 976	6 094	5 269	1 851	17 190

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, а так же о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области, площадь кухни не указана. Так же, у 1330 объектов 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 35,45% от общего количества квартир, попавших в анализ по данному ценообразующему фактору. Чуть меньше квартир, с площадью кухни 10-15 кв.м, они составляют 30,65% от общего количества квартир, попавших в анализ данного ценообразующего фактора.

Зависимость УПЦП объектов среднетажной и многоэтажной жилой застройки от площади кухни (руб./кв. м)



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

* - В виду того, что в г. Балашове и г. Марксе квартир с площадью кухни более 15 кв.м малое количество, провести анализ и выявить закономерность по данному ценообразующему фактору не представляется возможным.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

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.

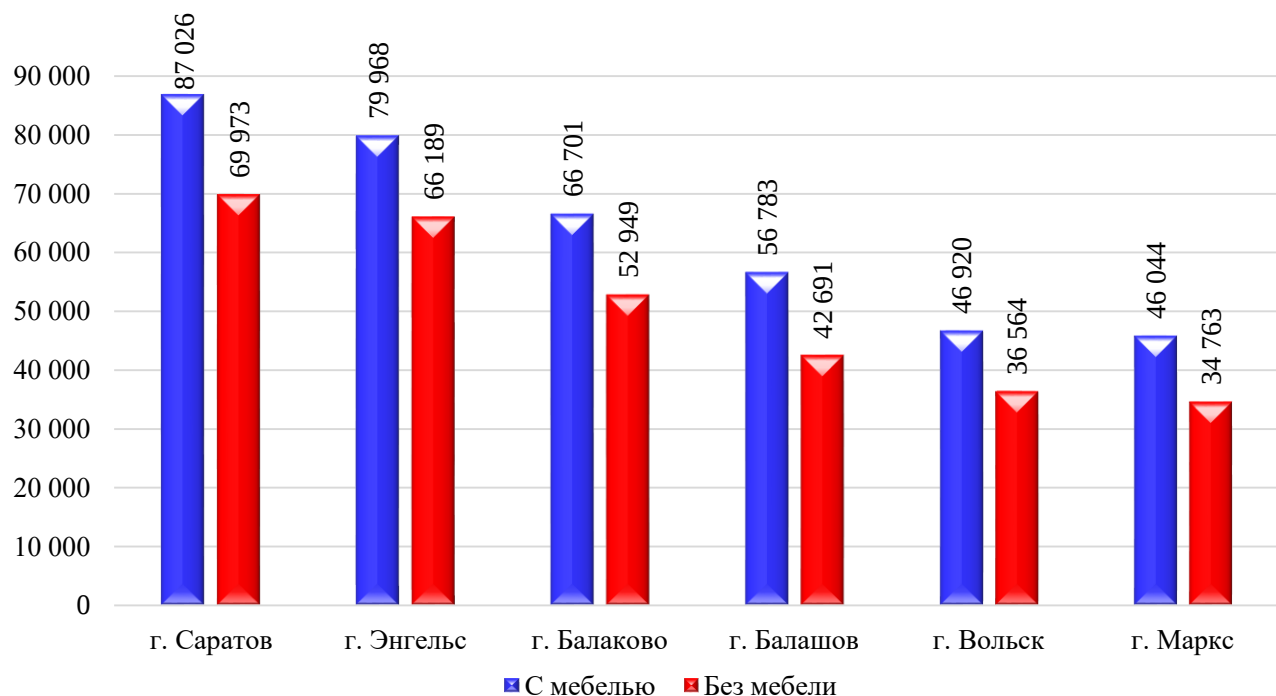
Количество предложений объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия либо отсутствия мебели и встроенной бытовой техники

Городской округ	С мебелью	Без мебели	Всего:
г. Саратов	3 200	6 276	9 476
г. Энгельс	1 302	2 456	3 758
г. Балаково	764	1 266	2 030
г. Балашов	177	486	663
г. Вольск	110	314	424
г. Маркс	88	188	276
иные МР и т.о.	454	1 440	1 894
Итого:	6 095	12 426	18 521

Обращаем внимание, что в информации о сделках, представленной Управлением Росреестра по Саратовской области, а также о торгах, представленной органами местного самоуправления по Саратовской области, продажа с мебелью или без не указана. Поэтому в анализе по данному ценообразующему фактору не учитывались квартиры переданные правлением Росреестра по Саратовской области.

Как видно из представленной таблицы, преобладающее количество квартир без мебели, и составляет 67,09% от общего числа.

Зависимость УПЦП объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от наличия либо отсутствия мебели и встроенной бытовой техники (руб./кв. м)



Анализируя данную диаграмму, можно сделать вывод, что квартиры с мебелью и техникой дороже. Так, УПЦП квадратного метра квартиры с мебелью выше УПЦП квадратного метра квартиры без мебели в г. Саратове на 24,37%, в г. Энгельсе на 20,82%, в г. Балаково на 25,97%, в г. Балашове на 33,01%, в г. Вольске на 28,32%, в г. Марксе на 32,45%.

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	
			Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
	Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00	1,09
		Без мебели	0,92	1,00

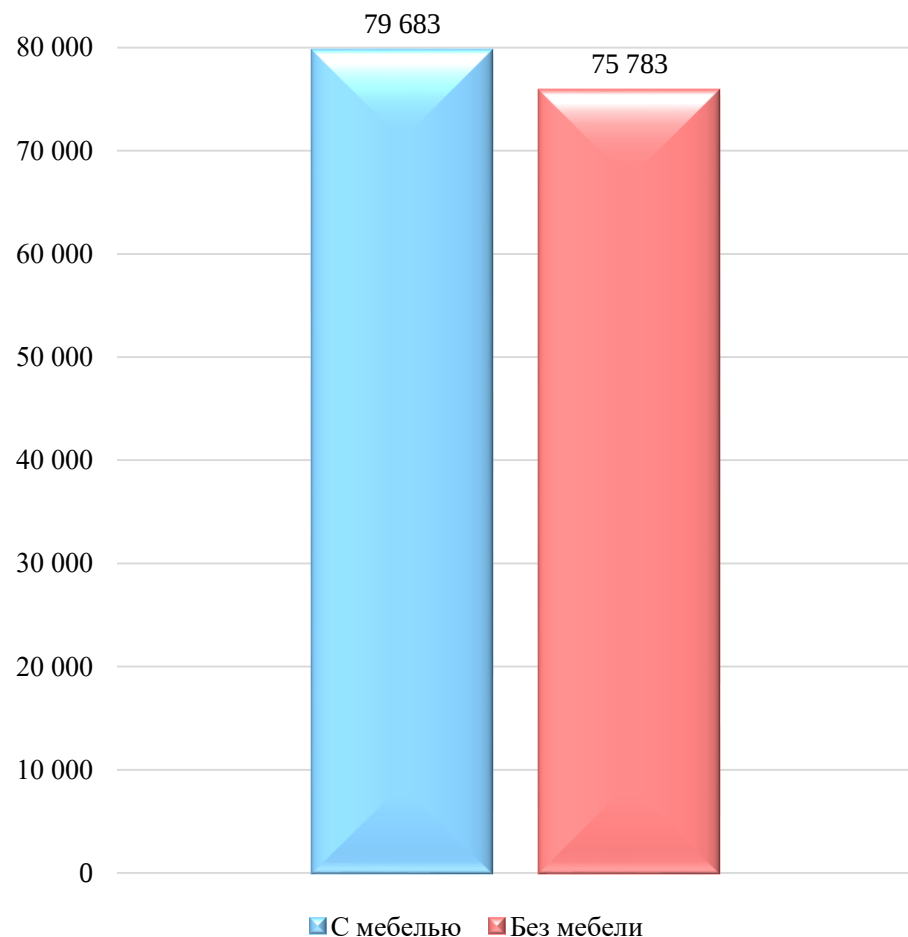


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Зависимость УПЦП объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от наличия либо отсутствия мебели и встроенной бытовой техники квартиры по результатам парных продаж (руб./кв. м)



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	
		Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	Без мебели
Объект оценки	Есть кухонный гарнитур и встроенная техника	1,00	1,09
	Без мебели	0,92	1,00

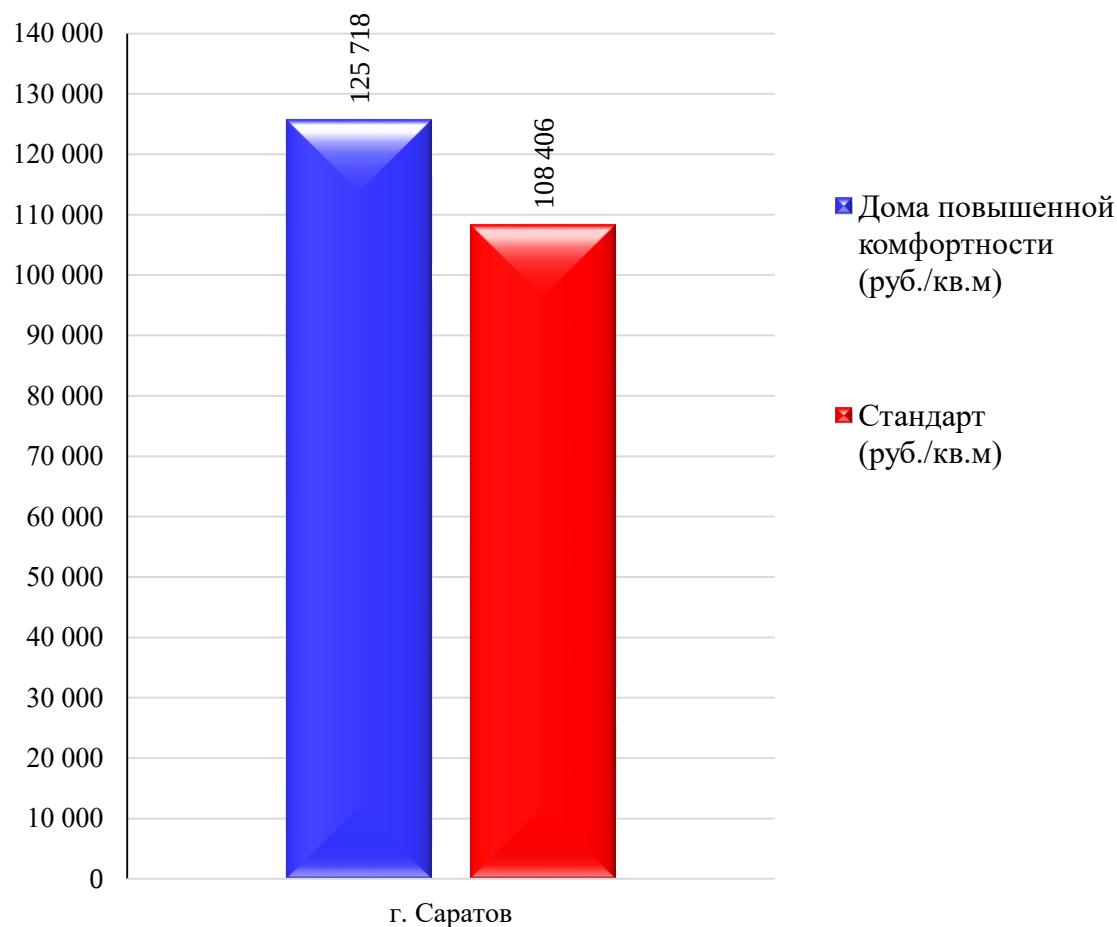
Матрица коэффициентов в результате проведения
анализа на 01.01.2023

		Аналог	
		С мебелью	Без мебели
Объект оценки	С мебелью	1	1,07
	Без мебели	0,93	1



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

Зависимость среднего УП цены объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки от классификации здания по классу качества (руб./кв. м)



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.

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» в г. Саратове на 15,97%.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Предполагаемая корректировка на класс качества взята на основании справочника Укрупненных показателей стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2019 г., для условий выполнения работ в Саратовской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019 г. и равна 20%

Жилой дом, переменной этажности (8, 10, 12 этажей), 4 - секционный со встроенными нежилыми помещениями													Этажность: 8, 10, 12, Высота, м: 4				КС-1									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ									ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruЖ3.02.002.0794									72948		13768		Premium	РУБ. на 1 м2			52 439									
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruЖ3.02.002.0794									4504,4	2700,8	7909,3	4709,3	6512,0	1628,5	507,6	6526,4	2972,7	4194,7	549,2	747,3	1948,1	3738,8	2246,6	1043,4		52439,0
ruЖ3.02.002.0794									8,59%	5,15%	15,08%	8,98%	12,42%	3,11%	0,97%	12,45%	5,67%	8,00%	1,05%	1,43%	3,71%	7,13%	4,28%	1,99%		100,00%
Жилой дом с монолитным каркасом со стенами из легкобетонных блоков с устройством вентилируемого фасада													Этажность: 12, Высота, м: 3.05				КС-1А									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ									ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruЖ3.02.002.0814									75600		17580		Standard	РУБ. на 1 м2			43 660									
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruЖ3.02.002.0814									6269,4	1720,2	7353,1	4723,9	4165,1	886,3	1388,4	1990,9	2811,7	2479,8	650,5	1026,0	1798,8	3069,2	1659,0	1165,7	502,1	43660,0
ruЖ3.02.002.0814									14,36%	3,94%	16,84%	10,82%	9,54%	2,03%	3,18%	4,56%	6,44%	5,68%	1,49%	2,35%	4,12%	7,03%	3,80%	2,67%	1,15%	100,00%



Диапазон цен объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)

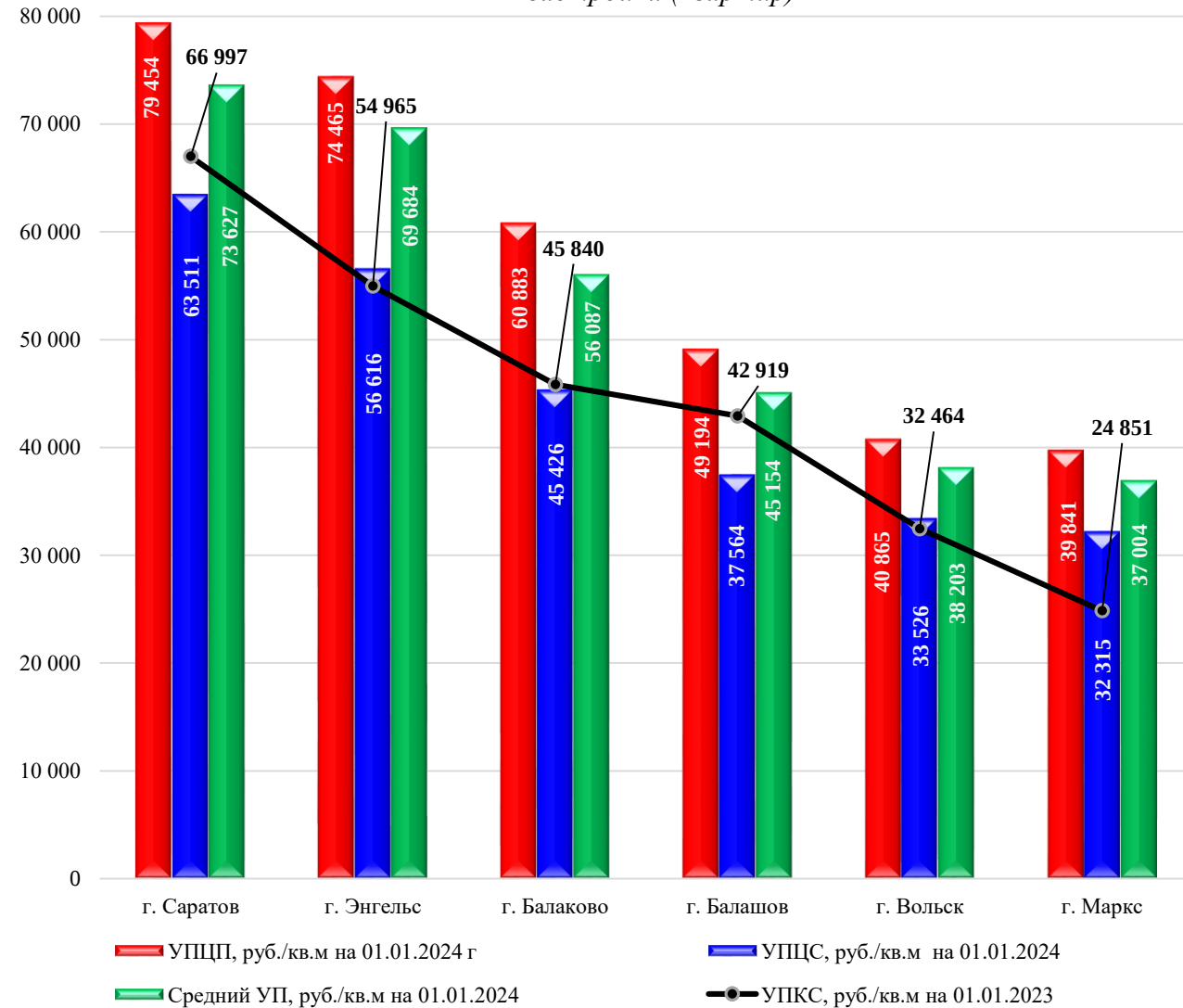
Городской округ	Количество предложений по рынку	УПЦП, руб./кв.м на 01.01.2024 г	Количество объектов по сделкам	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2024	Средний УП, руб./кв.м на 01.01.2024	Количество объектов	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
г. Саратов	9 476	79 454	5 458	63 511	73 627	471 903	66 997
г. Энгельс	3 758	74 465	1 375	56 616	69 684	95 831	54 965
г. Балаково	2 030	60 883	1 081	45 426	56 087	88 137	45 840
г. Балашов	663	49 194	348	37 564	45 154	28 640	42 919
г. Вольск	424	40 865	239	33 526	38 203	19 108	32 464
г. Маркс	276	39 841	167	32 315	37 004	11 519	24 851
Итого:	16 627	57 450	8 668	44 826	53 293	879 892	44 673

Как видно из представленной таблицы количество собранных предложений по рынку в 1,92 раза больше, чем сделок, переданных Управлением Росреестра по Саратовской области.

Анализируя график диапазонов цен объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, можно сделать вывод, что средний УП дороже удельного показателя кадастровой стоимости в: г. Саратове на 9,90%, г. Энгельсе на 26,78%, г. Балаково на 22,35%, г. Балашове на 5,26%, г. Вольске на 17,68%, г. Марксе на 48,90%.

А так же УПЦП дороже УПКС в: г. Саратове на 25,10%, г. Энгельсе на 31,53%, г. Балаково на 34,03%, г. Балашове на 30,96%, г. Вольске на 21,89%, г. Марксе на 23,29%.

График диапазонов цен объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (квартир)





Центр государственной кадастровой оценки

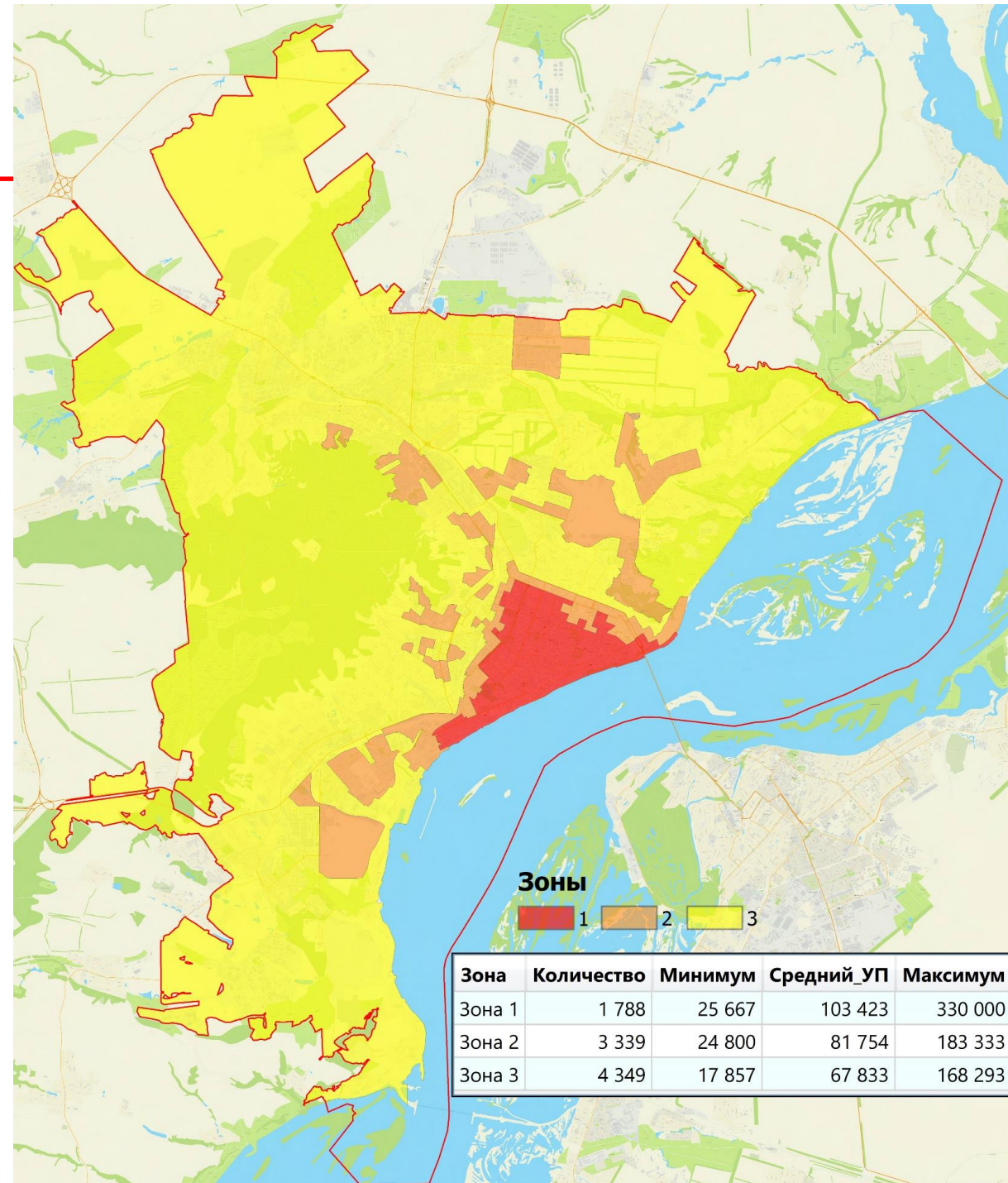
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Цифровая тематическая карта (схема) ценовых зон г. Саратова объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

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

В результате анализа рыночной информации по объектам среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки было определено оценочное зонирование г. Саратова, предусматривающее деление территории на ценовые зоны. Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу. В остальных крупных районных центрах ценовое зонирование не проводилось.

Зона	Средний УП	Разница в %
Зона 1	103 423	
Зона 2	81 754	26,51
Зона 3	67 833	20,52





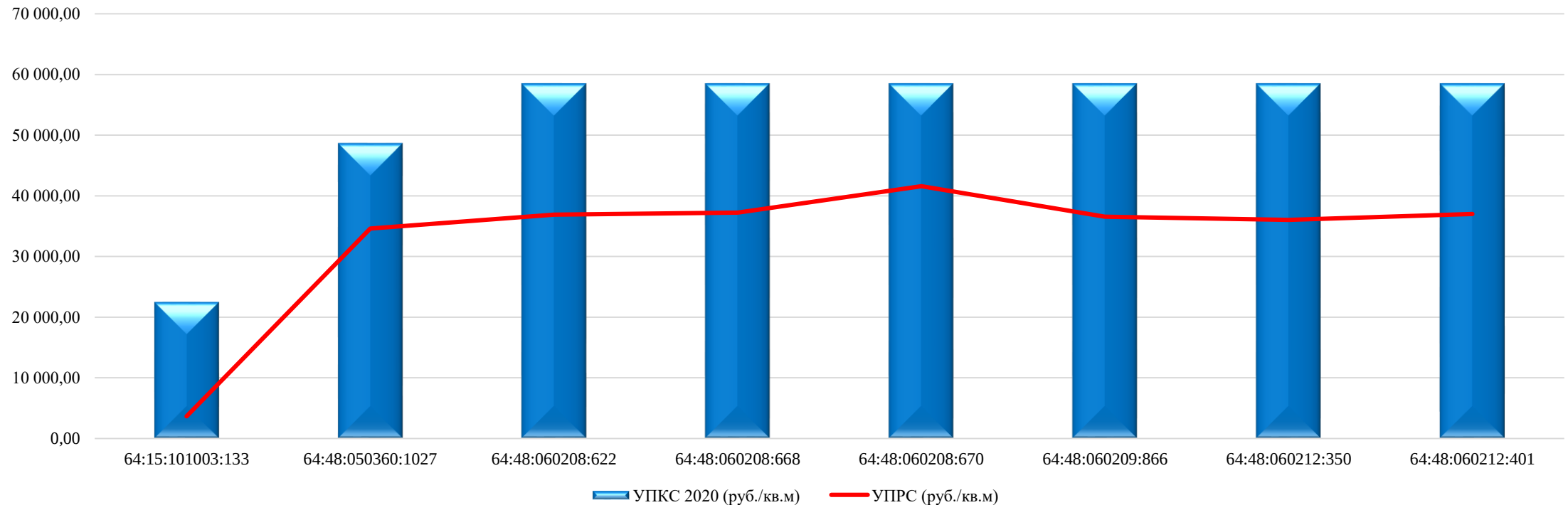
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Установление кадастровой стоимости объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки по ст. 22.1 за 2022г.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Код подгруппы	КС 2020 (руб.)	УПКС 2020 (руб./кв.м.)	РС (руб.)	УПРС (руб./кв.м.)	КС 2023 (руб.)	УПКС 2023 (руб./кв.м.)	Комментарий
64:15:101003:133	54,6	0101	1234858,59	22 616,46	200 000,00	3 663,00	958 581,62	17 556,44	у данного объекта изменена группа с 0101 на 0201
64:48:050360:1027	44,7	0101	2 178 306,54	48 731,69	1 547 000,00	34 608,50	3 716 595,36	83 145,31	квартира
64:48:060208:622	32,8	0101	1 920 408,18	58 549,03	1 210 000,00	36 890,24	1 163 271,68	35 465,60	комната
64:48:060208:668	29,8	0101	1 744 761,09	58 549,03	1 110 000,00	37 248,32	1 056 874,88	35 465,60	комната
64:48:060208:670	11,3	0101	661 604,04	58 549,03	470 000,00	41 592,92	400 761,28	35 465,60	комната
64:48:060209:866	36,4	0101	2 131 184,69	58 549,03	1 330 000,00	36 538,46	1 290 947,84	35 465,60	комната
64:48:060212:350	40,8	0101	2 388 800,42	58 549,03	1 470 000,00	36 029,41	1 446 996,48	35 465,60	комната
64:48:060212:401	31,9	0101	1 867 714,06	58 549,03	1 180 000,00	36 990,60	1 131 352,64	35 465,60	комната





Выводы по сегменту среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

С 01.01.2023 г по 01.01.2024 наблюдается повышение цен на объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. В г. Саратове на **7,63%**, в г. Энгельсе на **25,61%**, в г. Балаково на **36,37%**, в г. Балашове на **21,79%**, в г. Вольске на **23,17%**, в г. Марксе на **20,59%**. Для сравнения с данными Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области:

Городской округ	Данные Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области на 01.01.2023	Данные Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области на 01.01.2024	% удорожания по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области
г. Саратов	70 574	74 299	5,28%
г. Энгельс	70 574	73 556	4,23%
г. Балаково	70 547	74 299	5,32%
г. Балашов	70 547	71 327	1,11%
г. Вольск	64 928	67 612	4,13%
г. Маркс	44 462	45 322	1,93%

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, - состояние отделки, - тип (планировка) квартира, - тип санузла, - высота потолка, - площадь кухни.



2.2 Рынок домов малоэтажной жилой застройки

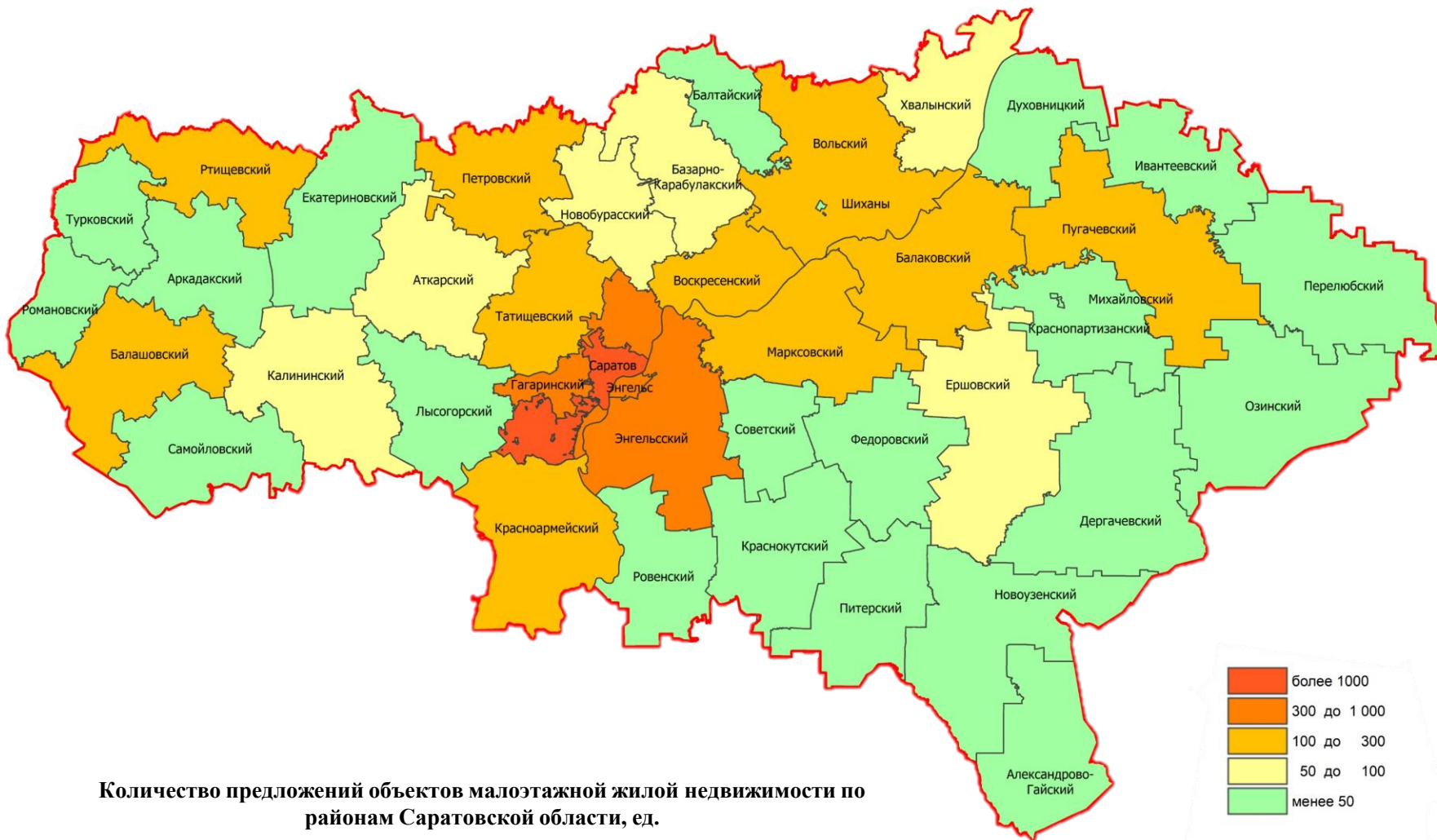
На карте представлено распределение собранной и проанализированной рыночной информации об объектах малоэтажной жилой застройки за 2023 год в разрезе местоположения объекта (6 169 объектов).

Рынок насыщен объектами с различными параметрами, такими как материал стен, состояние объекта, этажность, назначение. В крупных городах возможно найти объект с практически любыми параметрами, в отдаленных от центра районах преобладает старый жилфонд, представленный в основном одно-, двухэтажными деревянными либо кирпичными домами.

Основное количество выявлено в областном центре региона г. Саратов, в также в г. Энгельсе, Гагаринском административном районе и Энгельском районе.

Таблица Количество объектов по
источникам информации

Источник информации	Количество, ед.
avito.ru	2 861
cian.ru	2 071
domclick.ru	80
kvadrat64.ru	2
realty.ya.ru	3
Росреестр	1 152
Общий итог	6 169





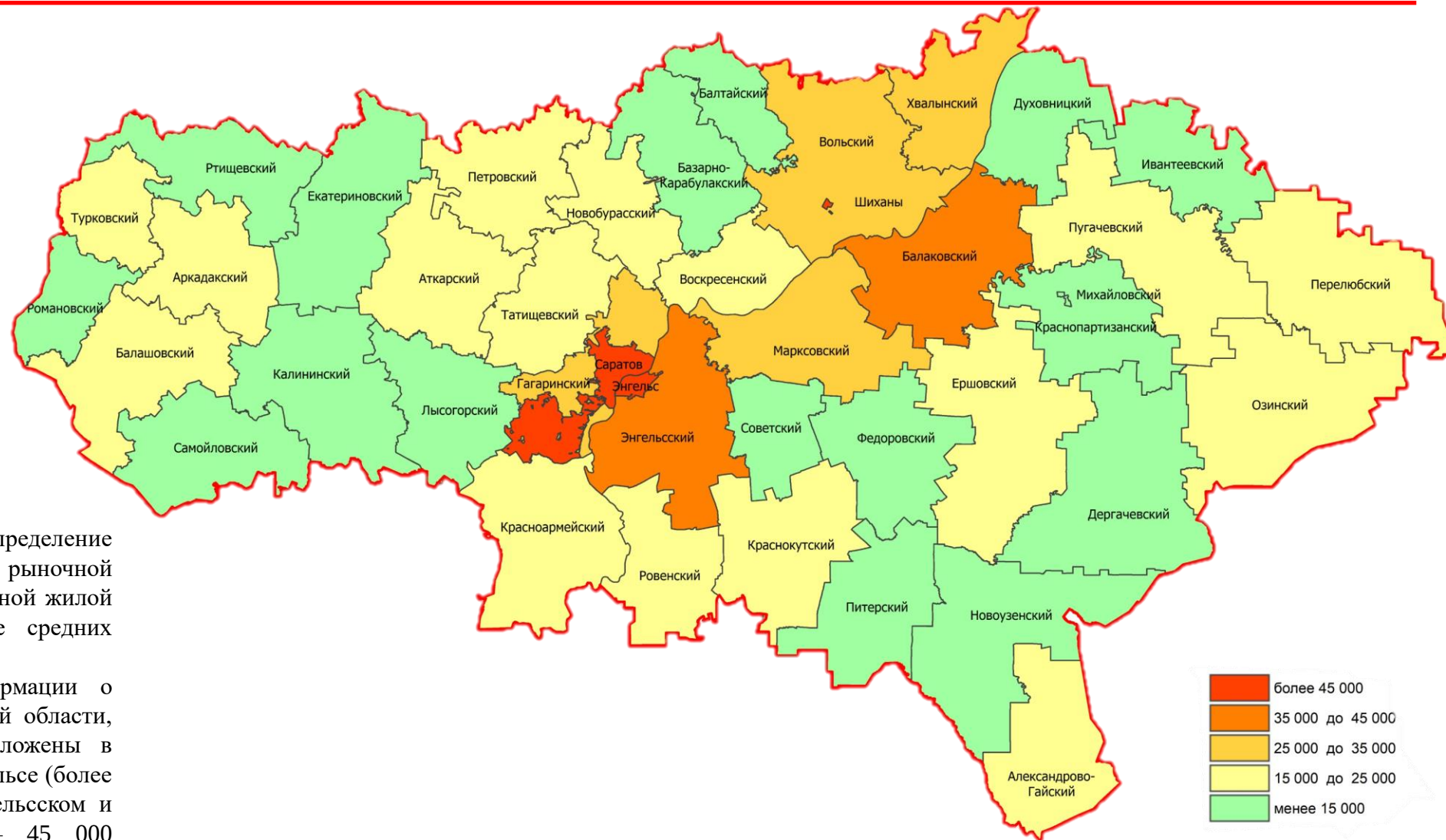
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Зависимость среднего УП малозэтажной жилой недвижимости в Саратовской области от местоположения объекта, руб./кв.м

На карте представлено распределение собранной и проанализированной рыночной информации об объектах малозэтажной жилой застройки за 2023 г. в разрезе средних удельных показателей цены.

Согласно собранной информации о предложениях домов в Саратовской области, наиболее дорогие аналоги расположены в административном центре и г. Энгельсе (более 45 000 руб./кв.м), а также в Энгельсском и Балаковском районе (35 000 – 45 000 руб./кв.м).





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Таблица диапазонов цен предложений/сделок объектов малоэтажной жилой застройки

МР	Количество предложений /сделок, ед.	Минимум, руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	УПКС на 01.01.2023, руб./кв.м	Количество объектов оценки, ед.
г Саратов	1472	3 333	47 680	234 580	21 723	81 957
р-н Энгельсский	924	3 098	38 957	200 000	20 146	46 522
Гагаринский АР	888	2 488	33 227	221 154	19 300	45 566
г Энгельс	397	6 258	59 815	205 000	22 449	21 324
р-н Татищевский	158	3 448	23 893	149 204	13 897	12 215
р-н Балаковский	152	1 558	29 283	125 490	13 493	11 619
г Балашов	151	1 654	28 254	119 590	12 169	12 794
г Балаково	123	3 000	45 561	140 000	18 932	6 719
г Вольск	120	3 137	27 751	86 957	12 471	11 684
р-н Воскресенский	112	2 903	23 093	98 649	13 467	8 805
р-н Петровский	100	1 608	15 385	76 667	11 665	14 290
р-н Балашовский	100	1 908	18 567	61 364	10 677	12 677
г Маркс	99	1 770	40 753	139 768	14 956	5 025
г Ртищево	91	3 190	19 355	52 174	13 972	8 851
р-н Базарно-Карабулакский	83	1 580	10 651	54 180	12 214	13 324
р-н Марковский	76	2 247	20 183	87 500	13 984	9 730
р-н Вольский	75	1 705	15 640	64 286	10 228	12 240
р-н Красноармейский	70	1 980	16 023	180 000	11 830	8 631
г Аткарс	69	3 279	19 730	62 500	10 135	8 727
р-н Ершовский	64	1 354	16 581	46 377	13 565	14 399
р-н Новобурасский	63	1 548	15 556	47 619	9 819	7 267
г Пугачев	62	3 289	33 912	100 000	12 590	8 659
р-н Калининский	52	1 873	10 267	36 172	11 739	11 696
г Красноармейск	48	2 967	24 411	94 595	12 563	4 861
р-н Лысогорский	40	1 538	10 654	39 063	14 334	9 678
р-н Новоузенский	40	1 560	13 056	37 333	10 360	8 980
р-н Федоровский	39	2 421	11 079	36 395	12 799	7 400

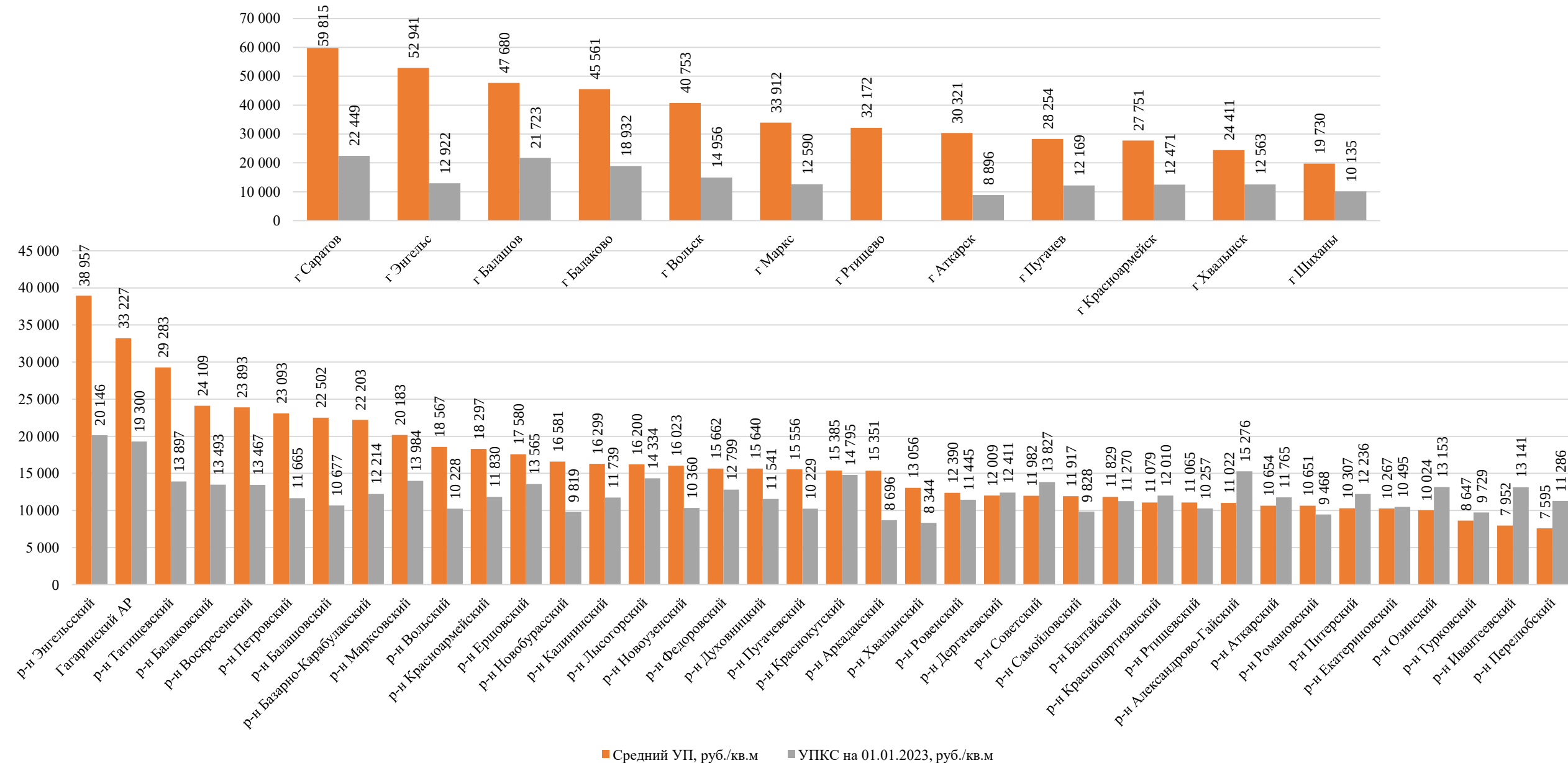
МР	Количество предложений /сделок, ед.	Минимум, руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	Максимум, руб./кв.м	УПКС на 01.01.2023, руб./кв.м	Количество объектов оценки, ед.
р-н Духовницкий	38	1 871	11 022	31 486	11 541	6 005
р-н Пугачевский	38	1 789	15 662	69 832	10 229	7 009
р-н Краснокутский	37	1 626	18 297	55 556	14 795	9 995
р-н Аркадакский	35	1 575	16 200	43 478	8 696	9 163
р-н Хвалынский	34	2 969	22 502	192 308	8 344	5 825
р-н Ровенский	31	3 205	22 203	55 000	11 445	7 258
р-н Дергачевский	29	1 692	8 647	23 529	12 411	7 198
р-н Советский	28	1 592	11 982	36 061	13 827	5 893
р-н Самойловский	28	1 500	11 829	64 469	9 828	7 459
р-н Балтайский	27	1 689	12 009	23 684	11 270	4 669
г Хвалынский	23	2 280	30 321	60 976	8 896	5 918
р-н Краснопартизанский	22	1 531	10 024	28 947	12 010	3 519
р-н Ртищевский	22	2 571	7 595	16 250	10 257	9 644
р-н Александрово-Гайский	16	2 859	16 299	36 514	15 276	4 311
р-н Аткарский	14	1 988	12 390	56 338	11 765	5 613
р-н Романовский	14	1 698	10 307	34 125	9 468	8 000
р-н Питерский	14	1 863	7 952	28 846	12 236	6 148
р-н Екатериновский	12	2 600	11 917	28 711	10 495	7 672
р-н Озинский	11	1 965	15 351	43 732	13 153	5 197
р-н Турковский	9	1 658	24 109	46 269	9 729	4 821
р-н Ивanteeвский	8	6 692	11 065	16 590	13 141	5 950
р-н Перелюбский	8	4 659	17 580	37 069	11 286	4 716
г Шиханы	1	52 941	52 941	52 941	12 922	161
с Генеральское	1	32 172	32 172	32 172	-	-
п Михайловский	1	6 820	6 820	6 820	-	349
Общий итог	6 169	1 354	20 894	234 580	12 770	568 133

На данном слайде в табличной форме представлено количество объектов малоэтажной жилой недвижимости в продаже, средний, максимальный и минимальный удельный показатель в разрезе муниципальных районов Саратовской области.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

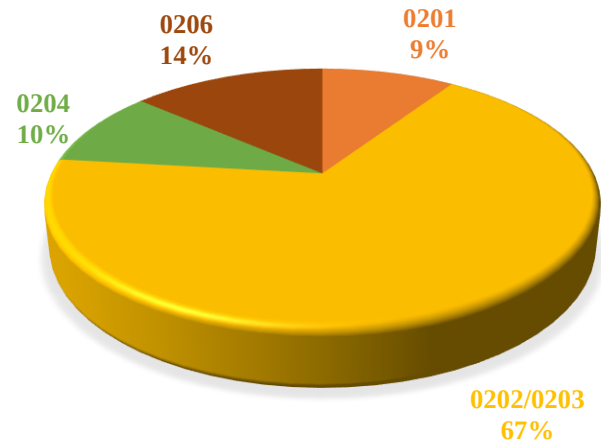




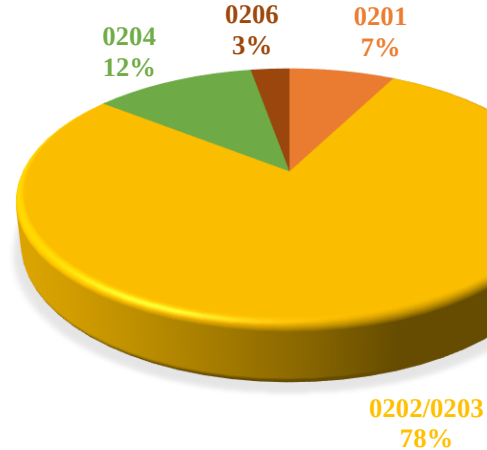
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

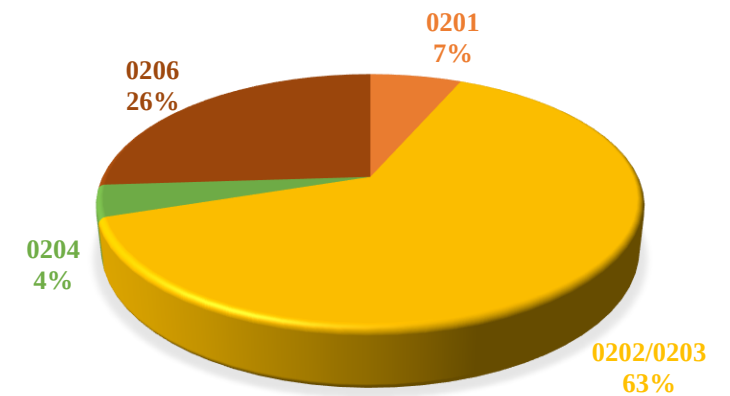
САРАТОВ



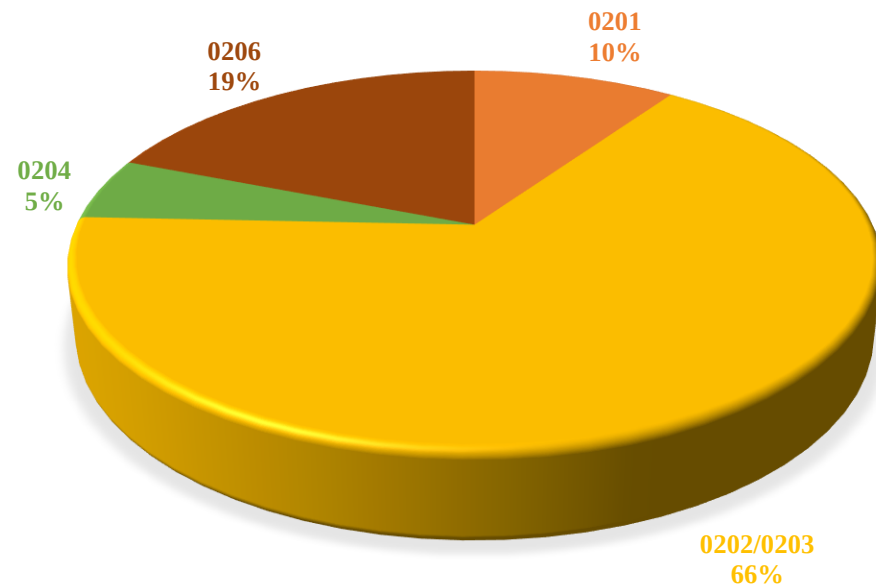
ЭНГЕЛЬС



БАЛАКОВО



САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



По итогам 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 - 4 072 объекта со средним удельным показателем 21 358 руб./кв.м;
- **садовые дома/дачи (0206)** - 1 175 объекта со средним удельным показателем 19 447 руб./кв.м;
- **доля жилых домов блокированной застройки/таунхаусов (0201)** - 597 объектов со средним удельным показателем 20 070 руб./кв.м;
- **коттеджи (0204)** - 325 объектов со средним удельным показателем 38 028 руб./кв.м.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Карта ценовых диапазонов удельных показателей предложений/сделок по объектам малоэтажной жилой застройки в г. Саратове

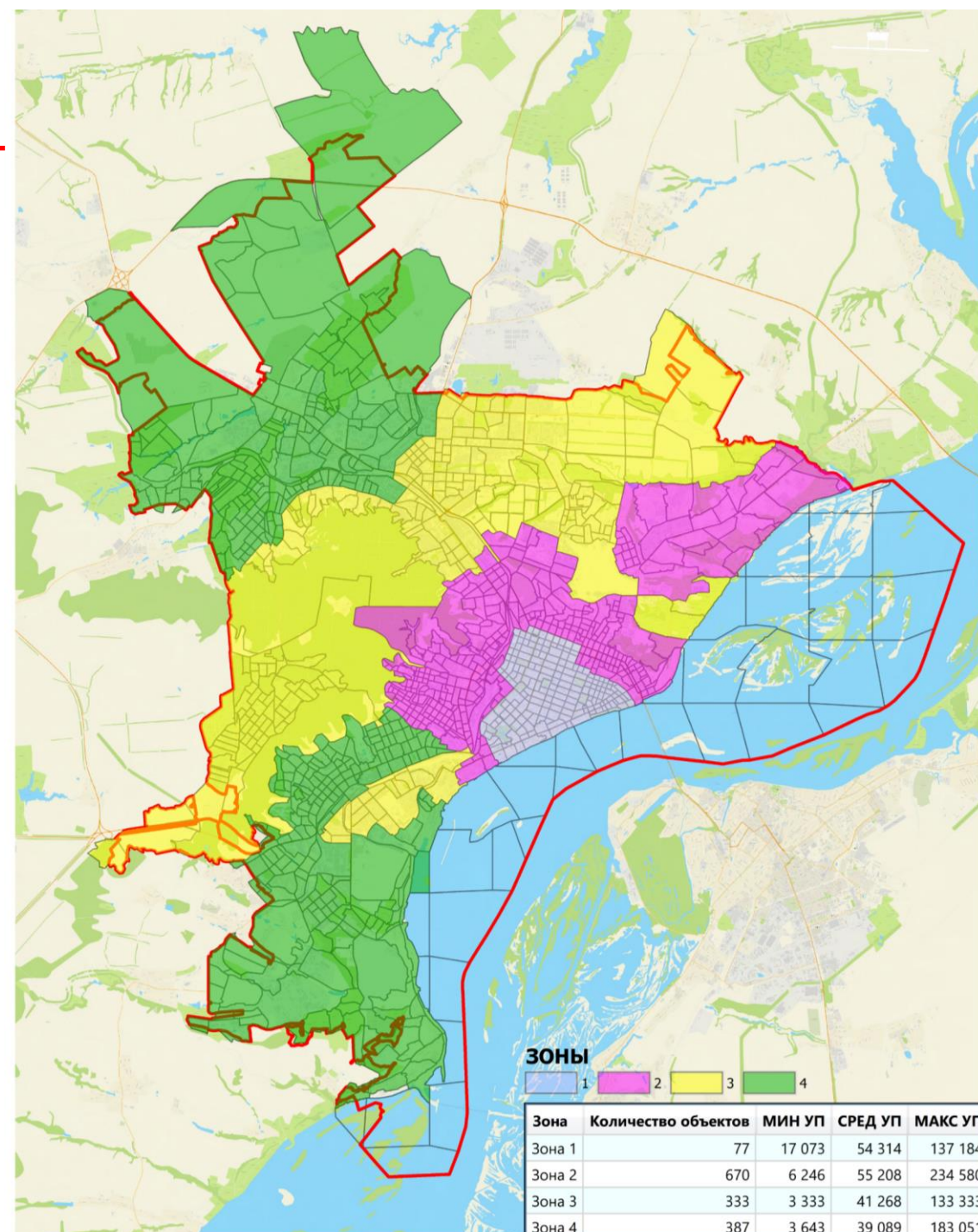
Карта зонирования г. Саратова по объектам малоэтажной жилой застройки построена с использованием зонирования земельных участков 13-го сегмента.

Зона 1 – 77 объектов со средним УП – 54 314 руб./кв.м;

Зона 2 – 670 объектов со средним УП – 55 208 руб./кв.м. Зона 2 дороже зоны 1 на **1,65%**, а также зона 2 дороже зоны 3 на **33,78%**;

Зона 3 – 333 объекта со средним УП – 41 268 руб./кв.м. Зона 3 дороже зоны 4 на **5,57%**;

Зона 4 – 387 объектов со средним УП – 39 089 руб./кв.м.





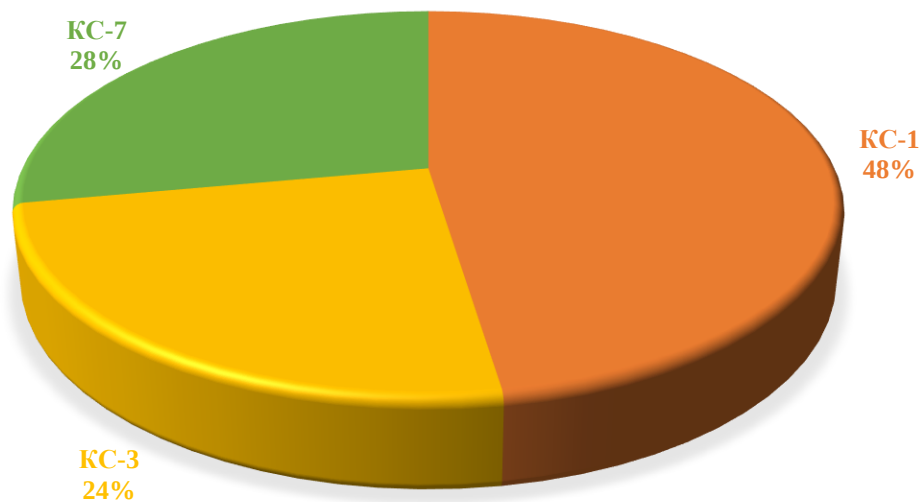
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

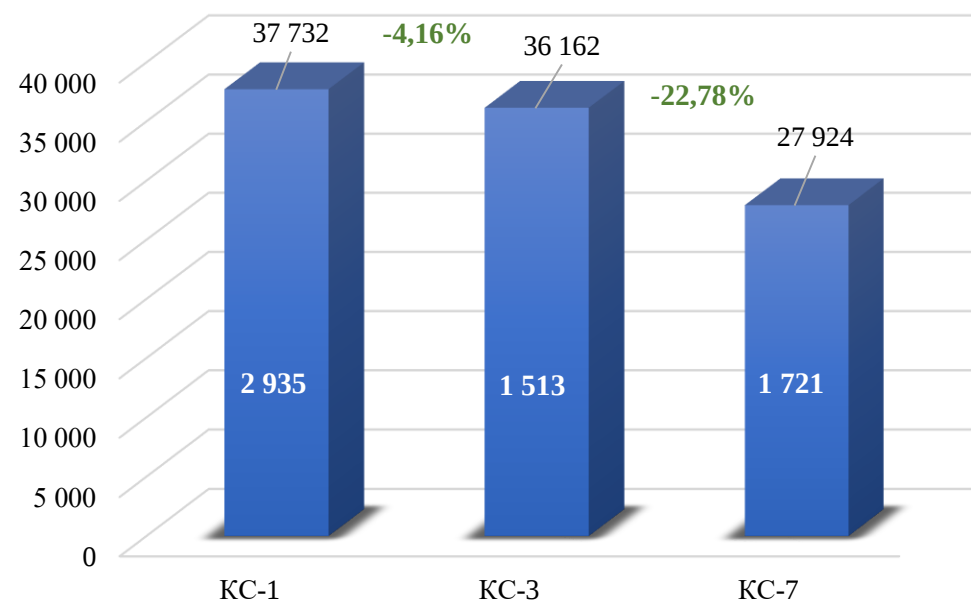
Материал стен объектов малоэтажной жилой недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объектов, экологичность, на его тепло- и шумоизоляцию. На рынке Саратовской области представлены индивидуальные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

- **класса КС-1** – 2 935 объекта (48%), в данную группу объединены объекты, имеющие класс конструктивных систем: кирпичные, каменные, каменные и деревянные;
- **класса КС-3** – 1 721 объектов (24%), 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;
- **класса КС-7** – 1 513 объектов (28%), 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.

Структура предложений/сделок о объектах малоэтажной жилой застройки в зависимости от материала стен, %



Зависимость среднего УП предложения/сделки от материала стен для объектов малоэтажной жилой застройки, руб./кв.м.





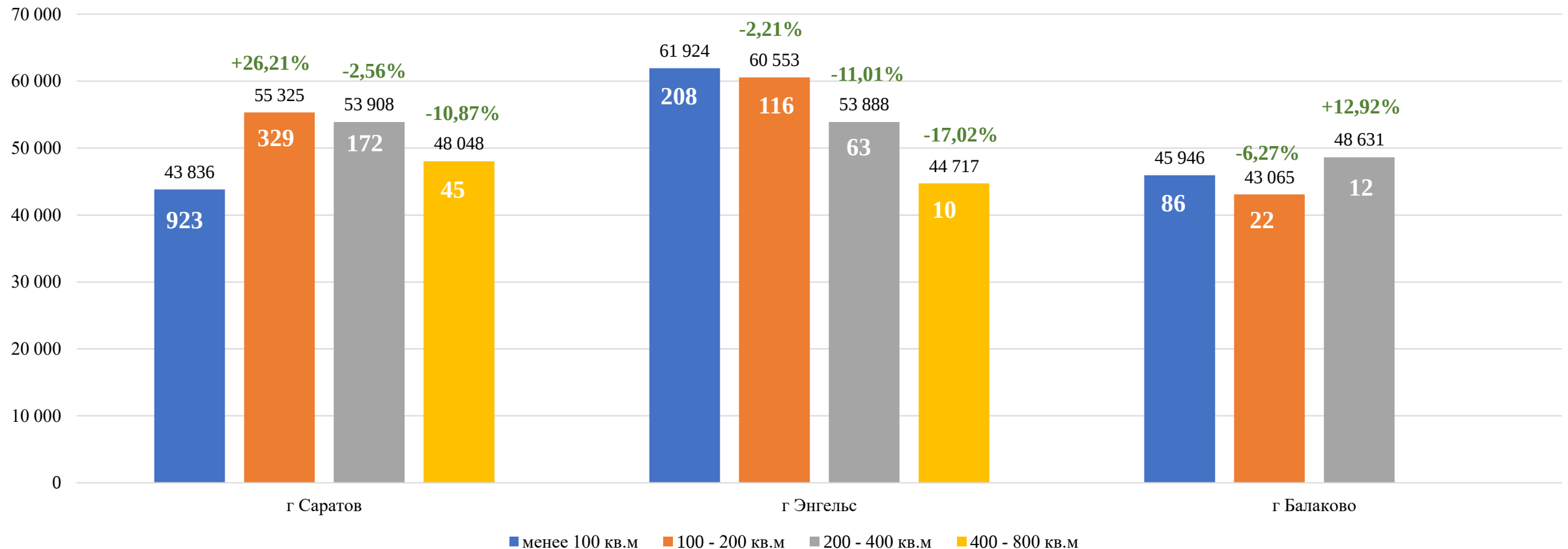
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) влияет на его ликвидность на рынке и является одним из важных ценообразующих факторов.

Анализ средних удельных показателей цен предложений/сделок от площади индивидуального жилого дома показал, что в г. Саратов, г. Энгельс и в г. Балаково наблюдается разная зависимость. В г. Энгельс наблюдается обратная зависимость среднего удельного показателя от площади жилого дома, чем больше площадь, тем меньше средний удельный показатель цены.

Зависимость среднего УП от площади объектов малоэтажной жилой застройки, руб./кв. м





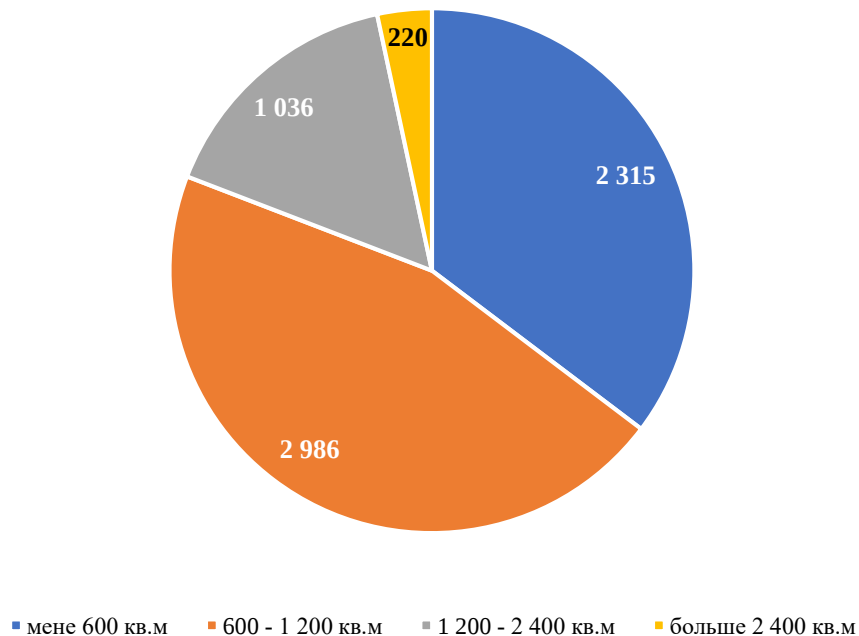
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Площадь земельного участка, относящегося к объекту, является значимым ценообразующим фактором.

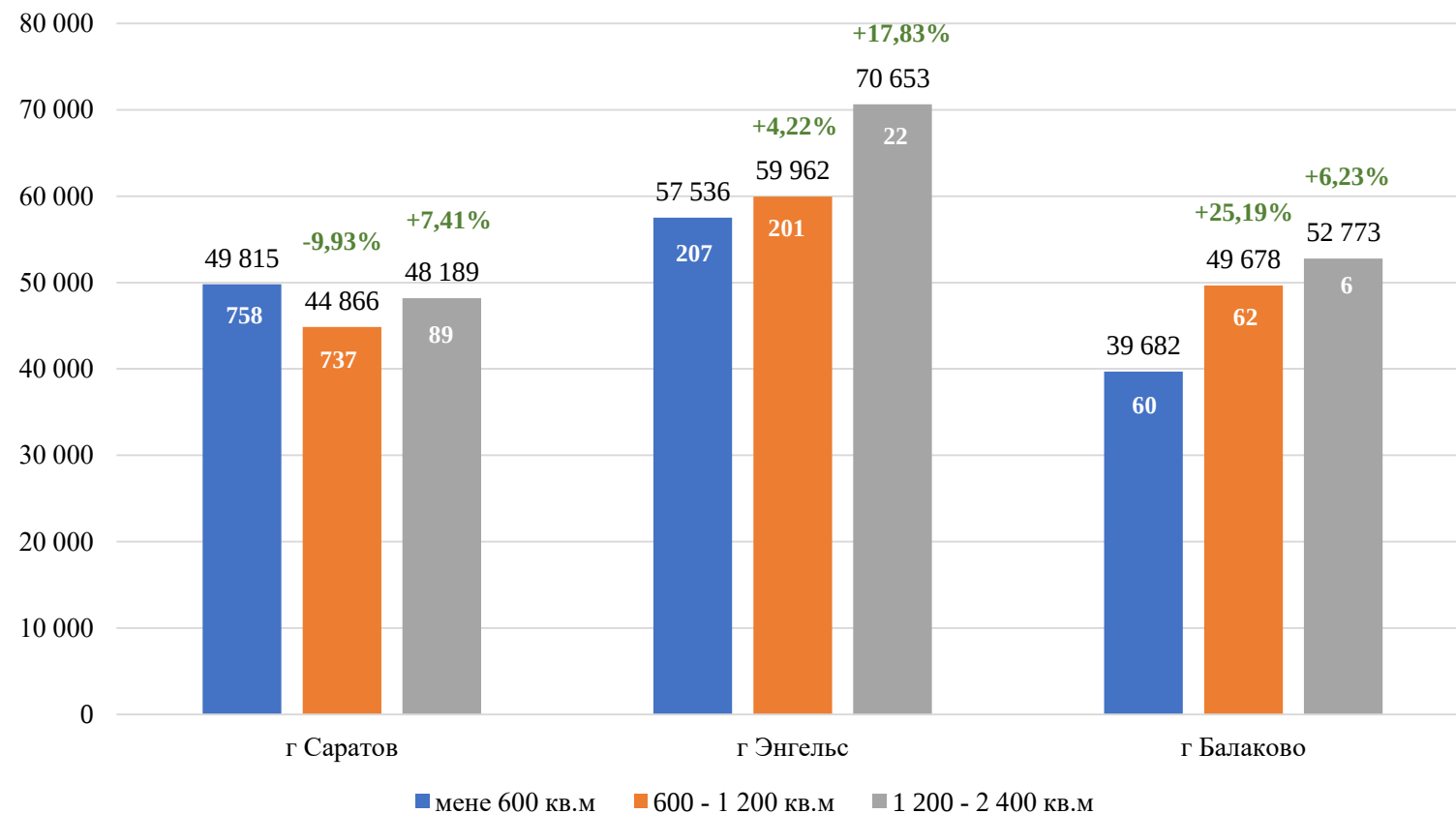
Больше всего объектов малоэтажной жилой застройки – 2 861 объектов области расположена в Саратовской области на земельных участках площадью от 500 до 1 000 кв. м. В г. Саратов больше объектов также приходится на земельные участки площадью от 500 до 1 000 кв. м, при этом на этот диапазон площади земельного участка приходится наименьший средний УП – 44 941 руб./кв.м.

Структура предложений/сделок о объектах малоэтажной жилой застройки в зависимости от площади земельного участка, %



*У 60 объектах, переданных Росреестром, отсутствуют данные о площади земельного участка

Зависимость среднего УП предложения/сделки от площади земельного участка для объектов малоэтажной жилой застройки, руб./кв.м.

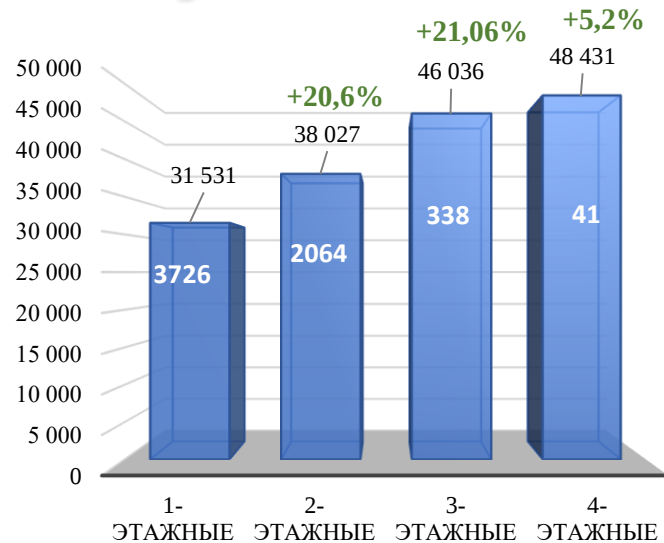


*домов, расположенных на участках свыше 2 400 кв.м присутствует менее 10 ед., что не позволяет качественно их проанализировать



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области



Этажность жилого дома является одним из значимых ценообразующих факторов.

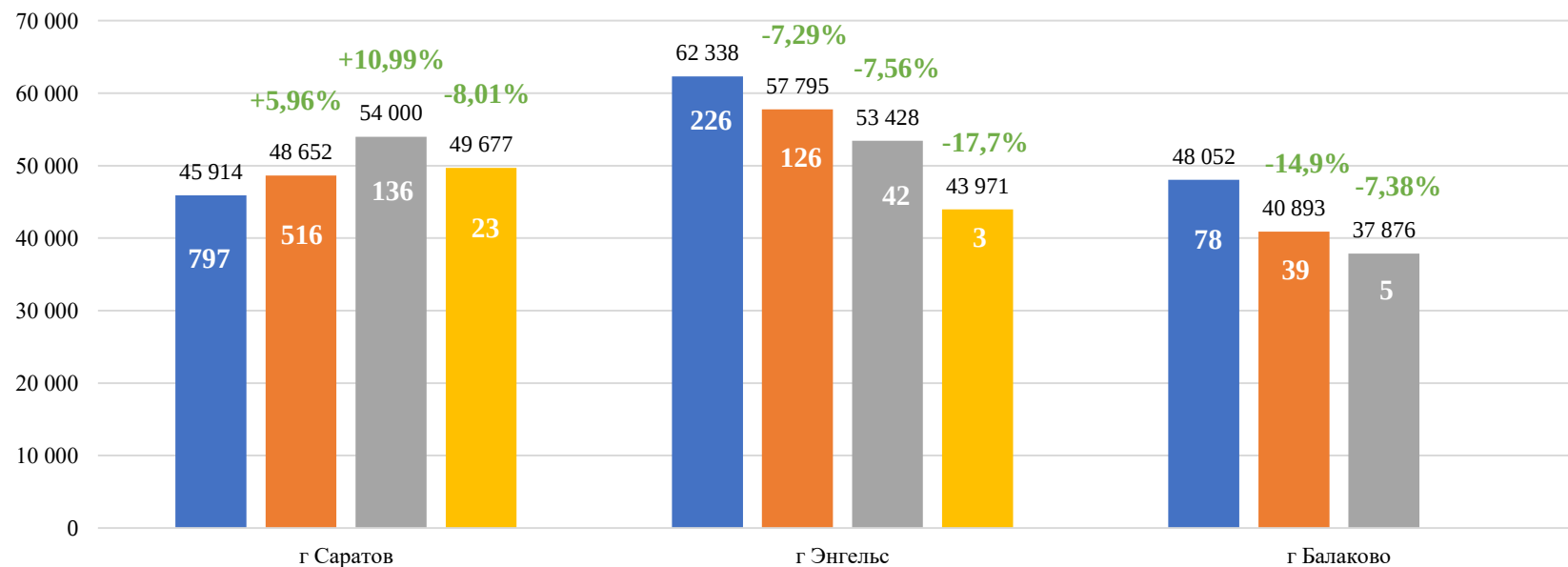
Рынок индивидуальных жилых домов в Саратовской области в большей степени представлен одноэтажными индивидуальными жилыми домами и занимает долю 60,4% (3 726 объектов).

Доля двухэтажных индивидуальных жилых домов составляет 33,46% (2 064 объектов).

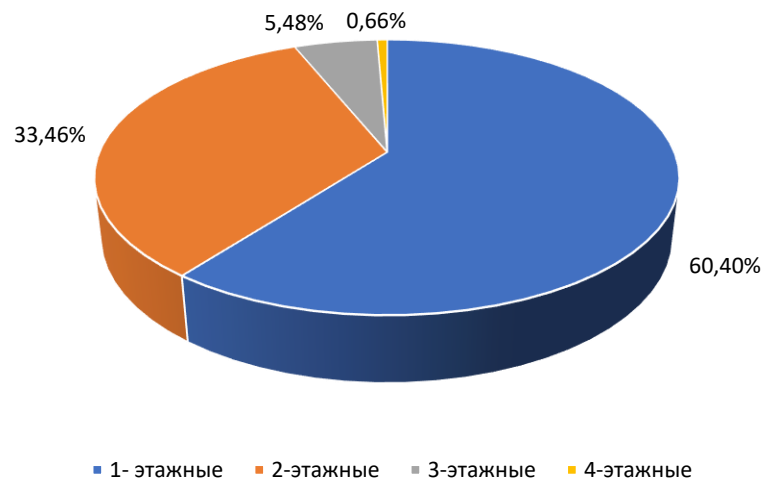
Предложения о продаже трехэтажных домов занимают 5,48% (338 объектов) рынка, а доля четырехэтажных домов в Саратовской области не превышает 0,66% (41 объект) от общего количества индивидуальных жилых домов.

Анализ зависимости среднего удельного показателя цены предложений/сделок от этажности здания для индивидуальных жилых домов по Саратовской области 2023 год показал, чем меньше этажность индивидуального жилого дома, тем меньше значение среднего удельного показателя.

Зависимость среднего УП предложения/сделки от этажности объектов малоэтажной жилой застройки, руб./кв.м



Структура предложений/сделок о объектах малоэтажной жилой застройки в зависимости от этажности дома, %



■ 1-этажные ■ 2-этажные ■ 3-этажные ■ 4-этажные



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Зависимость среднего УП предложений/сделок от физического состояния индивидуального жилого дома, руб./кв.м.

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

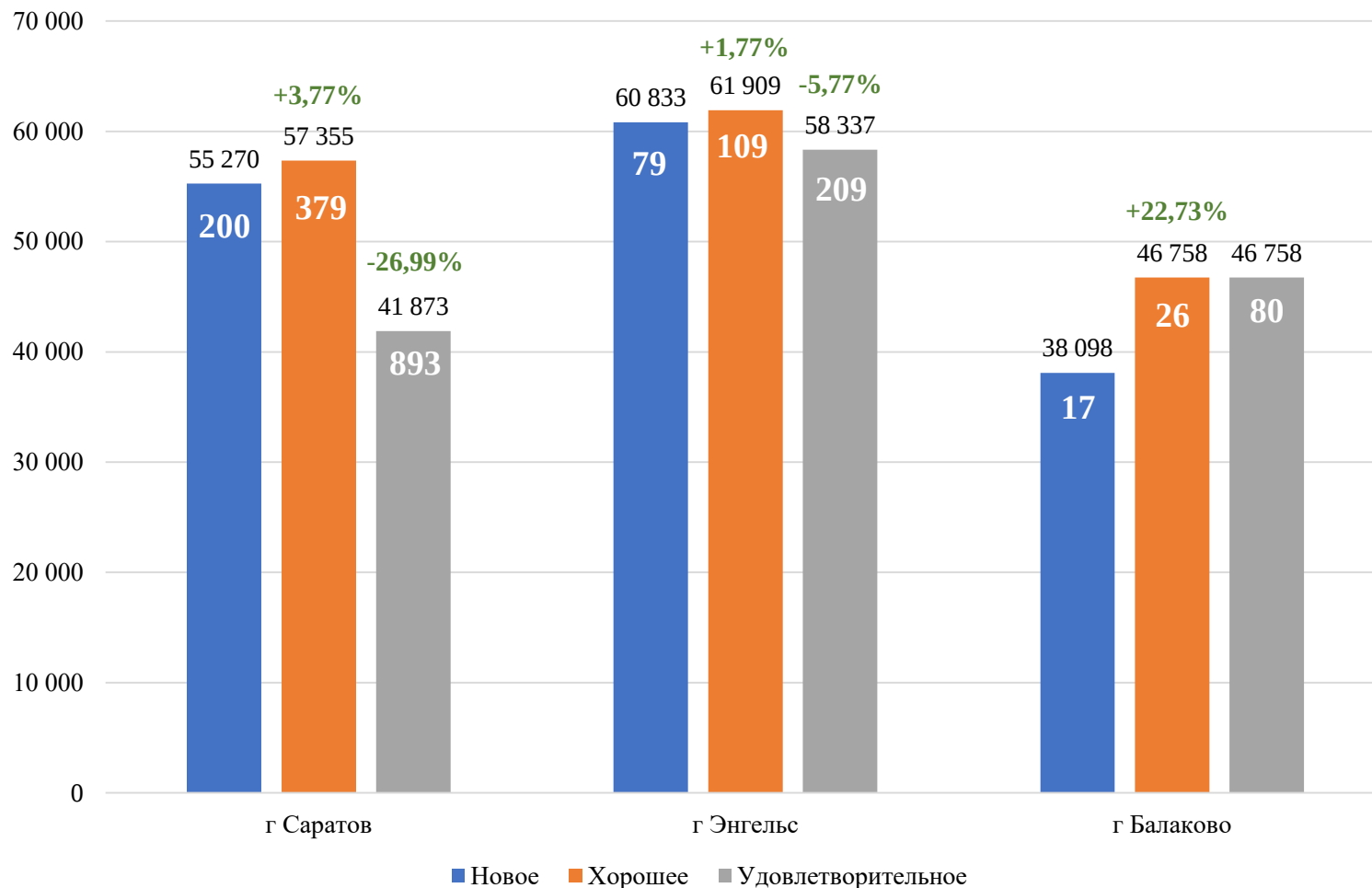
На рынке выявлены предложения продажи индивидуальных жилых домов, физическое состояние которых определено как:

- 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.





Центр государственной кадастровой оценки

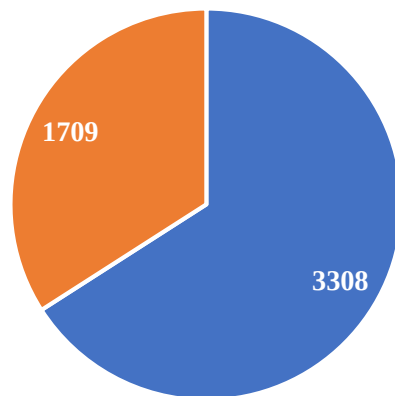
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Объекты малоэтажной жилой недвижимости выставленные на продажу реализуются неотделимо от **дополнительных улучшений на участке**, таких как баня, гараж, сарай и прочие хоз. постройки.

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).

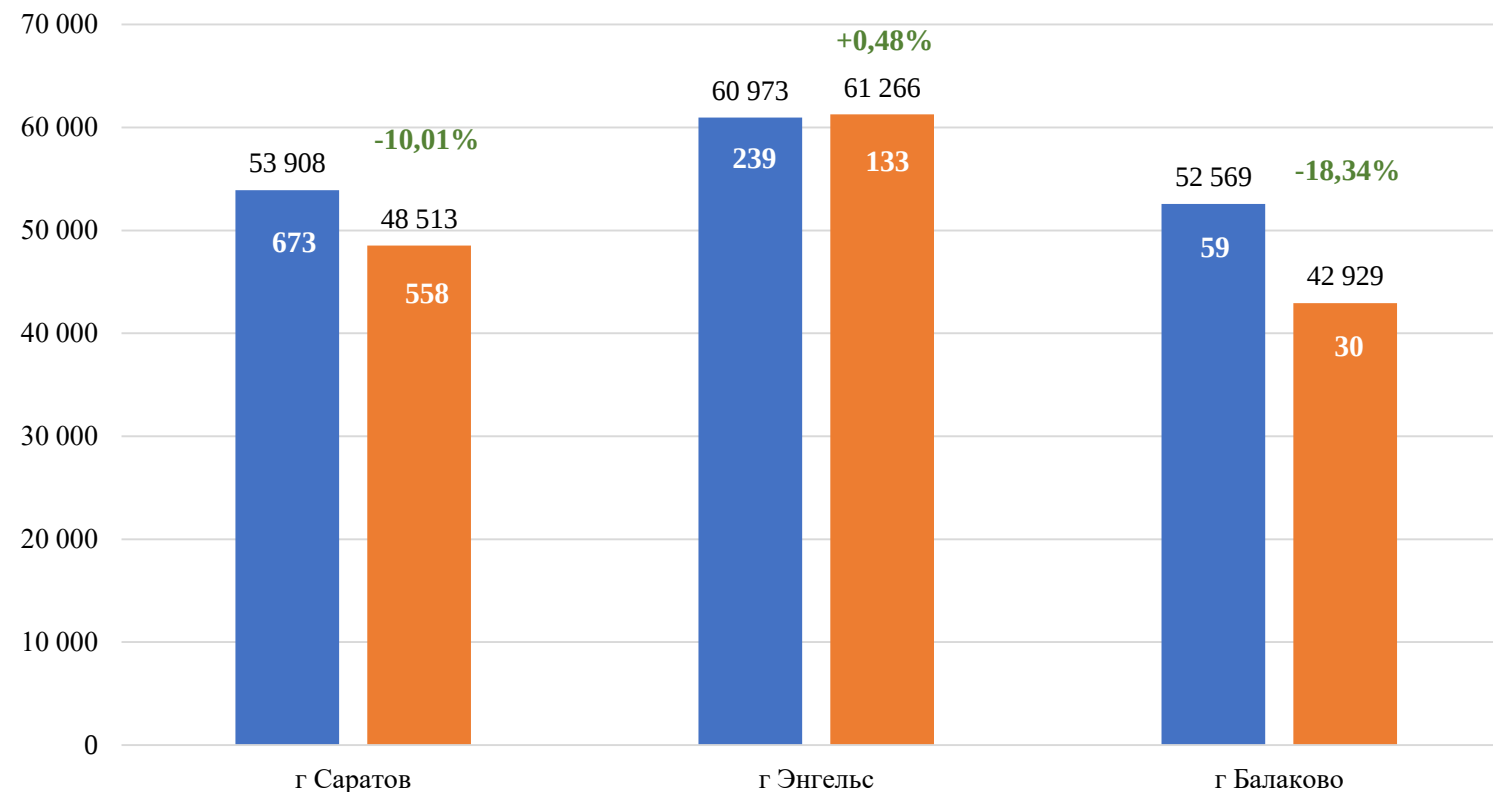
Наибольшее количество индивидуальных жилых домов представлено к продаже со вспомогательными постройками, при отсутствии которых средний удельных показатель уменьшается в г. Саратове на 10,01%, в г. Балаково на 18,34%.

Структура предложений/сделок о объектах малоэтажной жилой застройки в зависимости от наличия построек, %



■ Есть вспомогательные постройки ■ Нет вспомогательных построек

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



■ Есть вспомогательные постройки ■ Нет вспомогательных построек



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

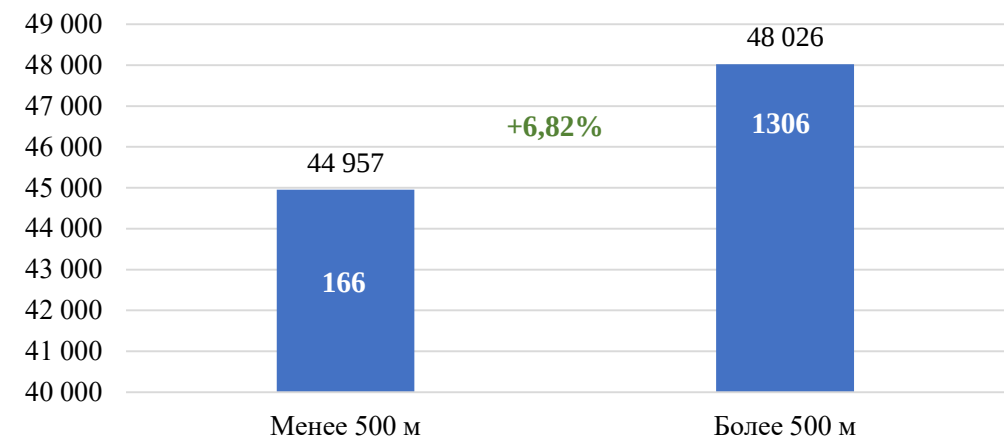
Близость к объектам, нарушающим экологию местности (аэропорт, железная дорога) – также является одним из важных ценообразующих факторов для объектов жилой недвижимости.

Из данных диаграммы можно сделать вывод, что в г. Саратове объекты малоэтажной жилой застройки, расположенные на удалении от железной дороги дороже на 6,82%, чем объекты малоэтажной жилой застройки, расположенные вблизи железной дороги.

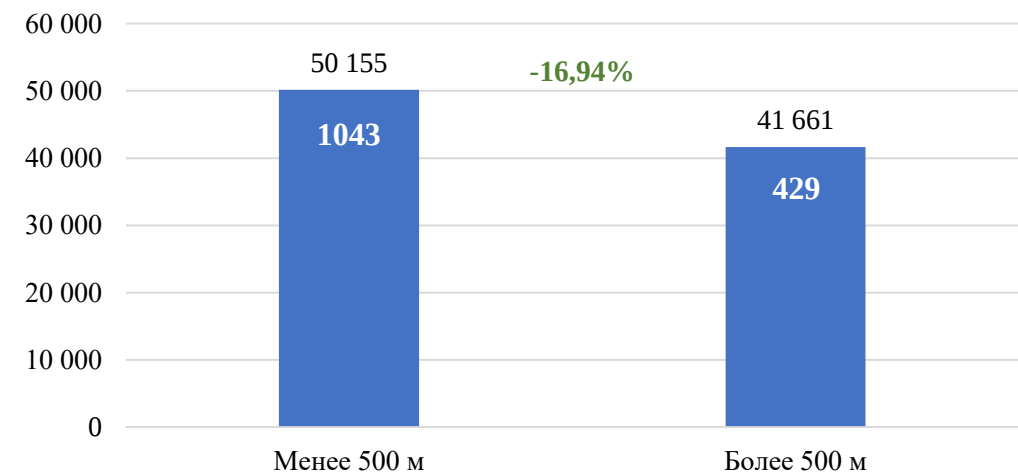
Удаленность от **остановки общественного транспорта** является одним из факторов при оценке недвижимости в зависимости от его местоположения.

Данные диаграммы отражают, что в г. Саратове объекты малоэтажной жилой застройки, расположенные на удалении от остановки общественного транспорта дешевле объектов, расположенных в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на 16,94%.

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

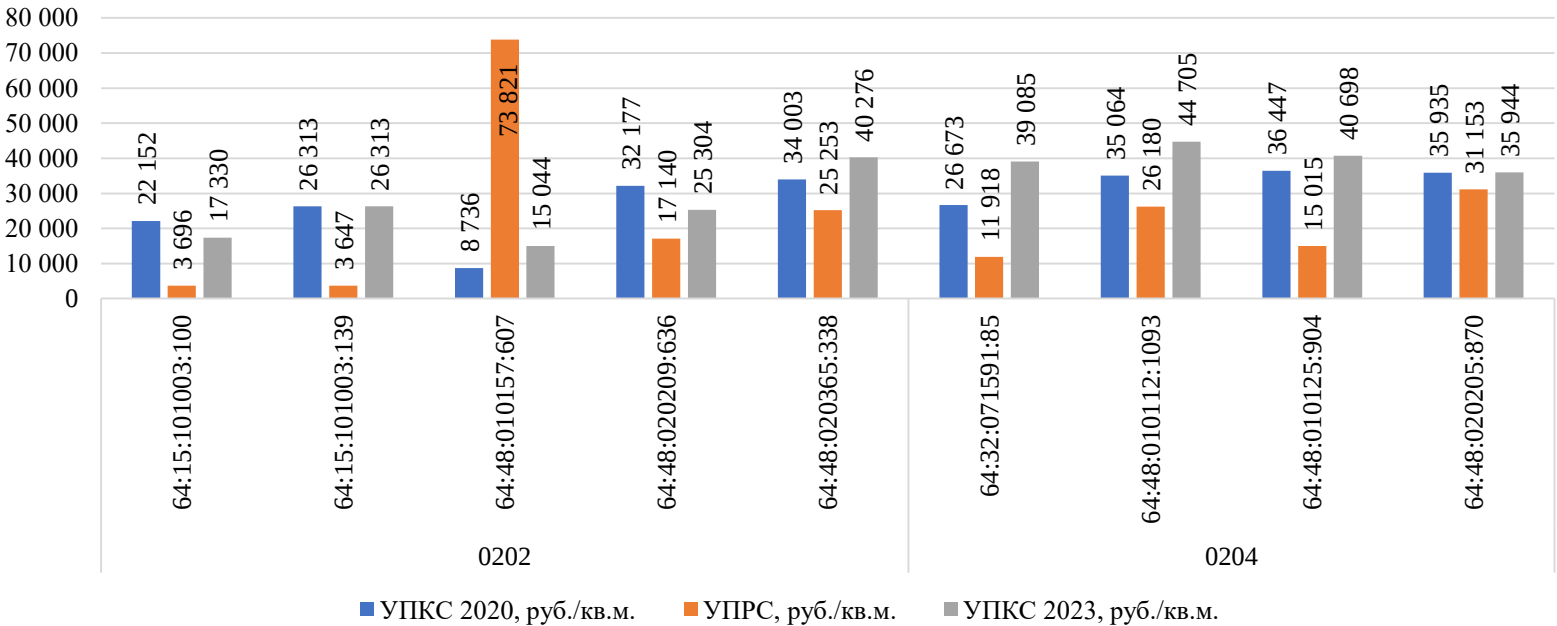
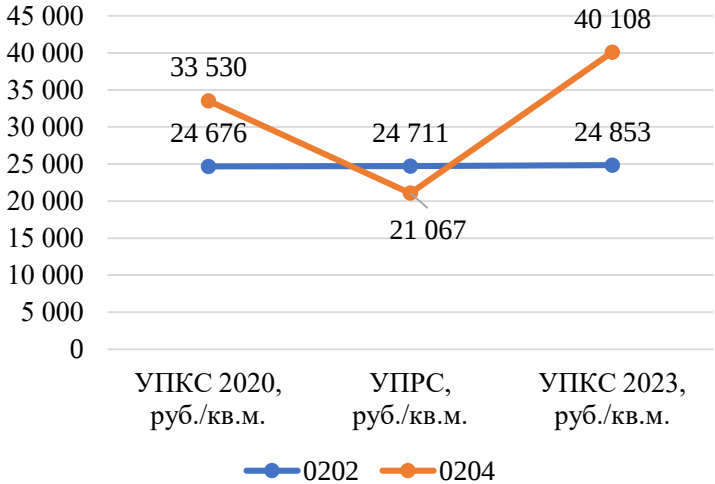


Структура зависимости среднего УП предложений/сделок от расположения остановок общественного транспорта (г. Саратов).



Установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной по ст. 22.1

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Код подгруппы	КС 2020, руб.	УПКС 2020, руб./кв.м	РС, руб.	УПРС, руб./кв.м	КС 2023, руб.	УПКС 2023, руб./кв.м
0202 Дома индивидуальные								
64:15:101003:100	48,7	0202	1 078 815,34	22 152,27	180 000,00	3 696,10	843 962,72	17 329,83
64:15:101003:139	52,1	0202	1 370 889,59	26 312,66	190 000,00	3 646,83	1 370 889,59	26 312,66
64:48:010157:607	150,5	0202	1 314 829,15	8 736,41	11 110 000,00	73 820,60	2 264 048,26	15 043,51
64:48:020209:636	239,2	0202	7 696 838,22	32 177,42	4 100 000,00	17 140,47	6 052 716,80	25 304,00
64:48:020365:338	146	0202	4 964 441,08	34 003,02	3 687 000,00	25 253,42	5 880 240,52	40 275,62
0204 Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)								
64:32:071591:85	299,2	0204	7 980 548,03	26 672,95	3 566 000,00	11 918,45	11 694 258,93	39 085,09
64:48:010112:1093	356	0204	12482627,36	35 063,56	9 320 000,00	26 179,78	15 915 147,32	44 705,47
64:48:010125:904	623,7	0204	22 732 179,07	36 447,30	9 365 000,00	15 015,23	25 383 292,70	40 697,92
64:48:020205:870	270,6	0204	9 724 013,54	35 935,01	8 430 000,00	31 152,99	9 726 560,05	35 944,42





Выводы по рынку объектов малоэтажной жилой застройки.

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.

- Наибольшее количество предложений/сделок представлено в г. Саратове, Энгельсском районе и Гагаринском АР.
- Наиболее дорогая подгруппа – **коттеджи (0204)** со средним УП 38 028 руб./кв.м.
- Наиболее дешевая подгруппа – **садовые дома/дачи (0206)** со средним УП 19 447 руб./кв.м;
- Больше всего объектов представлено в подгруппе **индивидуальные жилые дома (0202/0203)** - 4 072 объекта;
- Меньше всего объектов представлено в подгруппе **коттеджи (0204)** - 325 объектов.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.3 Рынок объектов капитального строительства

«Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

В данном разделе проанализированы объекты, предназначенные для хранения транспорта.

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

Источник информации	Количество объектов	%, от общего количества
avito.ru	2246	74,49%
cian.ru	84	2,79%
torgi.gov.ru	360	11,94%
Росреестр	325	10,78%
Общий итог	3 015	

Рынок объектов по данному сегменту в Саратовской области можно назвать активным. Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 3 015 объектов в качестве объектов-аналогов: 2 378 помещений, 475 зданий и 162 машиноместа.

Наибольшее количество предложений/сделок в представлено в г. Саратове – 1 767 объектов. Далее следуют г. Энгельс – 442 объекта и г. Балаково – 278 объектов.

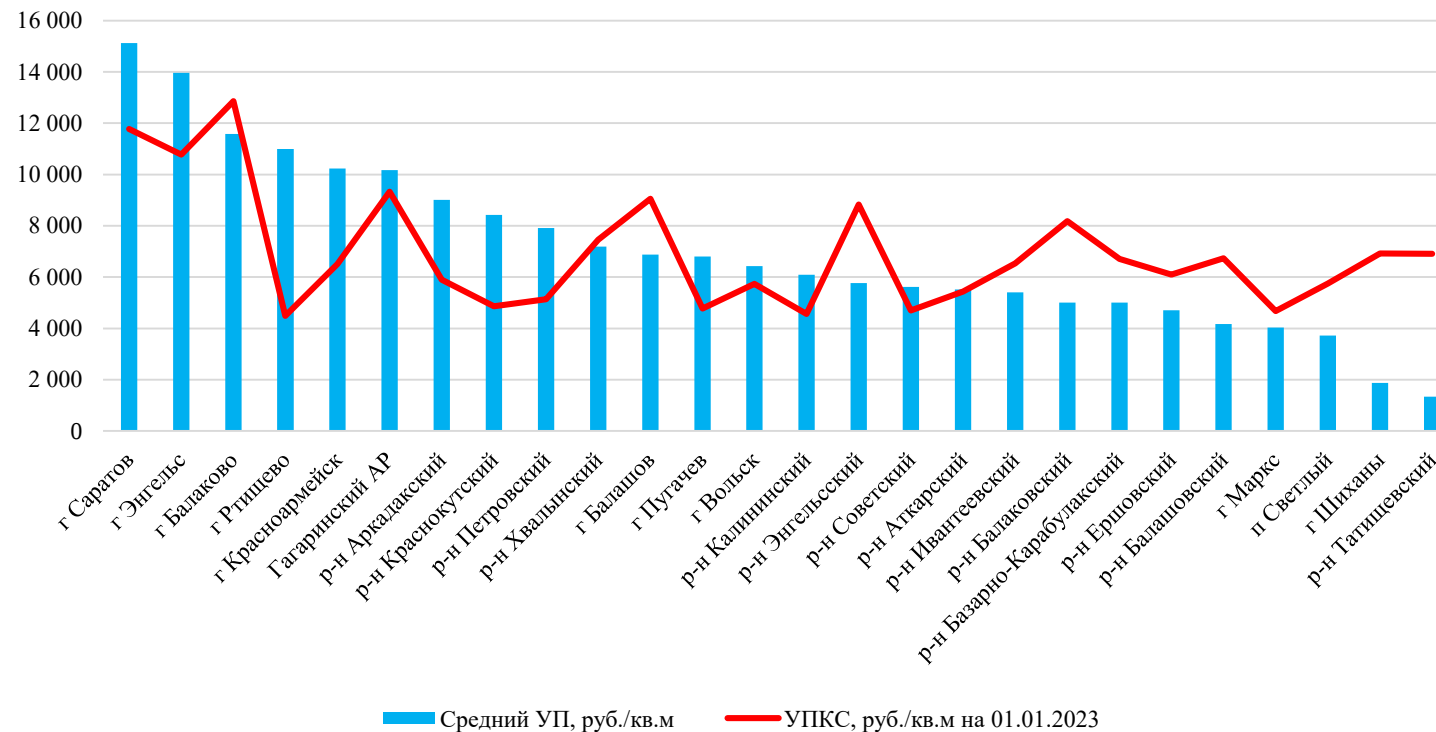
В таблице приведена информация о количестве представленных предложений/сделок объектов для хранения транспорта на локальных рынка Саратовской области с учетом типа объекта.

Муниципальный район или городской округ	Помещения	Здания	Машиноместа
г Саратов	1 258	391	118
г Энгельс	376	22	44
г Балаково	277	1	-
г Балашов	115	2	-
г Вольск	68	3	-
Гагаринский АР	57	3	-
г Ртищево	38	7	-
р-н Петровский	29	2	-
г Пугачев	23	3	-
р-н Балаковский	21	-	-
р-н Энгельсский	17	4	-
г Маркс	14	5	-
р-н Аткарский	13	4	-
р-н Ершовский	13	4	-
п Светлый	12	4	-
р-н Калининский	12	3	-
р-н Советский	10	-	-
р-н Краснокутский	9	1	-
г Красноармейск	6	2	-
р-н Аркадакский	3	2	-
р-н Хвалынский	2		-
г Шиханы	1	1	-
р-н Базарно-Карабулакский	1	1	-
р-н Балашовский	1	-	-
р-н Ивантеевский	1	-	-
р-н Татищевский	1	4	-
р-н Александрово-Гайский	-	1	-
р-н Воскресенский	-	2	-
р-н Краснопартизанский	-	1	-
р-н Пугачевский	-	2	-
Общий итог	2 378	475	162



Рынок объектов капитального строительства
«Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

В таблице и на диаграмме приведена и отражена информация о количестве представленных предложений/сделок **помещений** для хранения транспорта на локальных рынках Саратовской области, их средние цены за 1 кв.м, а также сравнение с количеством объектов оценки по ГКО 2023 и удельные показатели кадастровой стоимости.

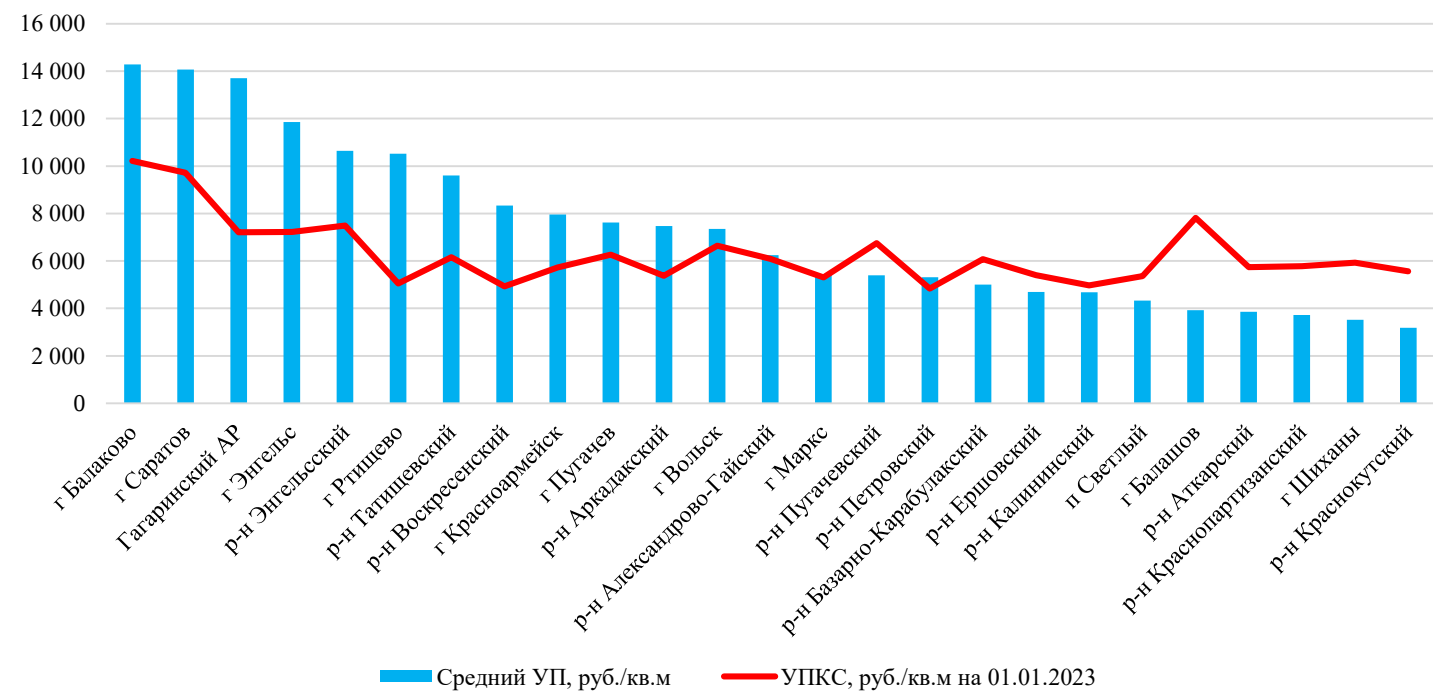


Муниципальный район или городской округ	Помещения			
	Количество предложений/сделок	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов оценки	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
г Саратов	1 258	15 124	34 972	11 768
г Энгельс	376	13 959	18 315	10 777
г Балаково	277	11 579	276	12 856
г Ртищево	38	10 996	361	4 488
г Красноармейск	6	10 228	21	6 507
Гагаринский АР	57	10 174	679	9 329
р-н Аркадакский	3	9 014	45	5 903
р-н Краснокутский	9	8 428	212	4 858
р-н Петровский	29	7 912	99	5 133
р-н Хвалынский	2	7 188	4	7 456
г Балашов	115	6 874	347	9 048
г Пугачев	23	6 796	248	4 769
г Вольск	68	6 424	82	5 731
р-н Калининский	12	6 092	25	4 561
р-н Энгельсский	17	5 771	229	8 825
р-н Советский	10	5 618	39	4 696
р-н Аткарский	13	5 519	85	5 441
р-н Ивантеевский	1	5 400	2	6 533
р-н Балаковский	21	5 011	8	8 185
р-н Базарно-Карабулакский	1	5 000	14	6 710
р-н Ершовский	13	4 702	33	6 101
р-н Балашовский	1	4 167	8	6 729
г Маркс	14	4 033	74	4 671
п Светлый	12	3 717	1	5 743
г Шиханы	1	1 875	11	6 917
р-н Татищевский	1	1 333	19	6 909
р-н Александрово-Гайский	-	-	1	5 792
р-н Балтайский	-	-	8	5 818
р-н Вольский	-	-	4	6 858
р-н Воскресенский	-	-	3	3 996
р-н Дергачевский	-	-	5	6 745
р-н Духовницкий	-	-	8	6 621
р-н Екатериновский	-	-	3	5 641
р-н Краснопартизанский	-	-	8	5 659
р-н Лысогорский	-	-	1	8 806
р-н Марковский	-	-	5	9 198
р-н Новобурасский	-	-	6	6 612
р-н Новоузенский	-	-	12	6 851
р-н Озинский	-	-	13	7 364
р-н Перелюбский	-	-	1	6 779
р-н Питерский	-	-	14	7 065
р-н Пугачевский	-	-	10	5 367
р-н Ровенский	-	-	3	7 135
р-н Романовский	-	-	20	6 188
р-н Ртищевский	-	-	4	6 398
р-н Самойловский	-	-	18	7 408
р-н Турковский	-	-	2	5 632
р-н Федоровский	-	-	3	6 864
Общий итог	2 378		56 361	



Рынок объектов капитального строительства
«Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

В таблице и на диаграмме приведена и отражена информация о количестве представленных предложений/сделок **зданий** для хранения транспорта на локальных рынках Саратовской области, их средние цены за 1 кв.м, а также сравнение с количеством объектов оценки по ГКО 2023 и удельные показатели кадастровой стоимости.



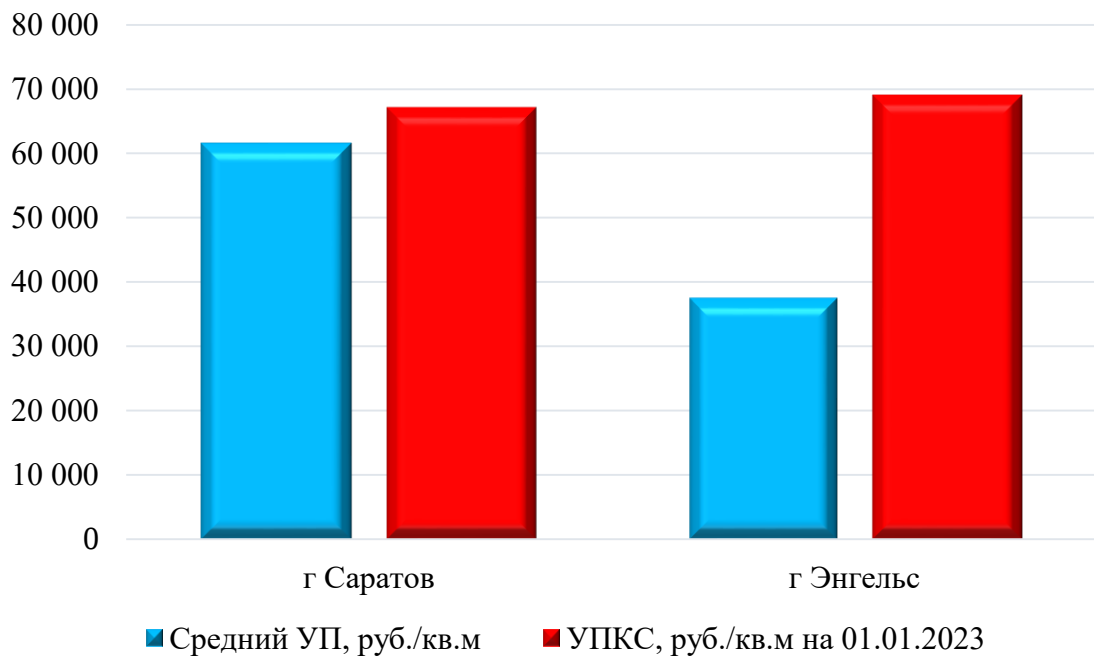
Муниципальный район или городской округ	Здания			
	Количество предложений/сделок	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов оценки	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
г Балаково	1	14 286	683	10 220
г Саратов	391	14 065	8 634	9 712
Гагаринский АР	3	13 699	1 619	7 204
г Энгельс	22	11 851	7 048	7 223
р-н Энгельсский	4	10 640	1 607	7 486
г Ртищево	7	10 518	2 159	5 052
р-н Татищевский	4	9 602	554	6 159
р-н Воскресенский	2	8 333	669	4 930
г Красноармейск	2	7 957	293	5 728
г Пугачев	3	7 623	1 041	6 262
р-н Аркадакский	2	7 466	1 023	5 372
г Вольск	3	7 345	1 380	6 639
р-н Александрово-Гайский	1	6 250	106	6 095
г Маркс	5	5 403	1 059	5 311
р-н Пугачевский	2	5 398	113	6 746
р-н Петровский	2	5 309	2 199	4 839
р-н Базарно-Карабулакский	1	5 000	494	6 082
р-н Ершовский	4	4 686	1 568	5 400
р-н Калининский	3	4 685	1 309	4 963
п Светлый	4	4 328	385	5 354
г Балашов	2	3 928	874	7 811
р-н Аткарский	4	3 854	1 686	5 738
р-н Краснопартизанский	1	3 717	74	5 780
г Шиханы	1	3 521	134	5 931
р-н Краснокутский	1	3 185	583	5 569
п Михайловский	-	-	4	5 283
р-н Балаковский	-	-	211	6 959
р-н Балашовский	-	-	364	6 297
р-н Балтайский	-	-	347	4 706
р-н Вольский	-	-	413	5 461
р-н Дергачевский	-	-	59	7 036
р-н Духовницкий	-	-	107	6 730
р-н Екатериновский	-	-	177	5 568
р-н Ивантеевский	-	-	319	5 237
р-н Красноармейский	-	-	77	6 875
р-н Лысогорский	-	-	1 270	4 381
р-н Марковский	-	-	123	7 588
р-н Новобурасский	-	-	925	4 354
р-н Новоузенский	-	-	293	6 297
р-н Озинский	-	-	86	6 268
р-н Перелюбский	-	-	37	6 746
р-н Питерский	-	-	59	6 466
р-н Ровенский	-	-	707	4 828
р-н Романовский	-	-	313	5 784
р-н Ртищевский	-	-	68	5 605
р-н Самойловский	-	-	260	5 299
р-н Советский	-	-	2 728	4 405
р-н Турковский	-	-	182	4 553
р-н Федоровский	-	-	94	6 964
р-н Хвалынский	-	-	441	6 057
Общий итог	475		46 958	



Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

В таблице и на диаграмме приведена и отражена информация о количестве представленных предложений/сделок **машиномест** на локальных рынках Саратовской области, их средние цены за 1 кв.м, а также сравнение с количеством объектов оценки по ГКО 2023 и удельные показатели кадастровой стоимости.

	Машиноместа			
Муниципальный район или городской округ	Количество предложений/сделок	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов оценки	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
г Саратов	118	61 620	1 004	67 167
г Энгельс	44	37 618	198	69 068
Общий итог	162		1 202	





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства

«Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Объекты, предназначенные для хранения транспорта по представленным объектам по своему назначению можно разделить на следующие подгруппы:

- Гаражи индивидуальные отдельностоящие
- Гаражи кооперативные (сблокированные индивидуальные гаражи)
- Машино-места
- Гаражи производственные, ведомственные

В таблице справа приведена информация с минимальными, максимальными и средними значениями цен предложений/сделок, их количество, с учетом подгруппы по г. Саратову, г. Энгельсу, г. Балаково и Гагаринскому административному району.

В таблице ниже приведена информация со средними значениями цен предложений/сделок, их количество, с учетом подгруппы в целом по Саратовской области.

Подгруппа	Код подгруппы	Количество объектов	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие	0302	57	12 616	6 993
Гаражи кооперативные (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303	2 782	13 011	9 904
Машино-места	0304	162	55 101	67 480
Гаражи производственные, ведомственные	0305	14	10 505	9 083
Общий итог			3 015	

Наиболее дорогой средний кв.м по подгруппе машино-места – 55 101 руб./кв.м

Примечание по таблице справа: в группу зданий 0303 Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) вошли гаражи, которые расположены в гаражных кооперативах, но на учёте по Росреестру стоят как здания с отдельным выделенным участком.

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

Муниципальный район или городской округ	Количество объектов	Минимальное, руб./кв.м	Максимальное, руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
Помещения					
Вид объекта	0303 Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)				
г Саратов	1 258	1 111	125 000	15 124	11 509
г Энгельс	375	1 458	100 000	13 966	10 772
г Балаково	277	1 250	70 833	11 579	13 783
Гагаринский АР	56	657	29 545	10 046	9 377
Всего	1 966				
Вид объекта	0304 Машино-места				
г Саратов	118	5 514	183 333	61 620	67 167
г Энгельс	44	9 250	130 000	37 618	69 068
Всего	162				
Вид объекта	0305 Гаражи производственные, ведомственные				
г Энгельс	1	11 446	11 446	11 446	11 073
Гагаринский АР	1	17 308	17 308	17 308	10 323
Всего	2				
Здания					
Вид объекта	0302 Гаражи индивидуальные отдельностоящие				
г Саратов	21	3 148	86 207	20 813	8 860
г Энгельс	5	2 326	22 083	13 469	8 875
г Балаково	1	14 286	14 286	14 286	9 741
Гагаринский АР	3	5 263	23 333	13 699	7 842
Всего	30				
Вид объекта	0303 Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)				
г Саратов	366	2 178	62 500	13 703	10 000
г Энгельс	17	2 326	29 353	11 376	6 044
Всего	383				
	0305 Гаражи производственные, ведомственные				
г Саратов	4	2 758	25 285	11 708	11 501



Центр государственной кадастровой оценки

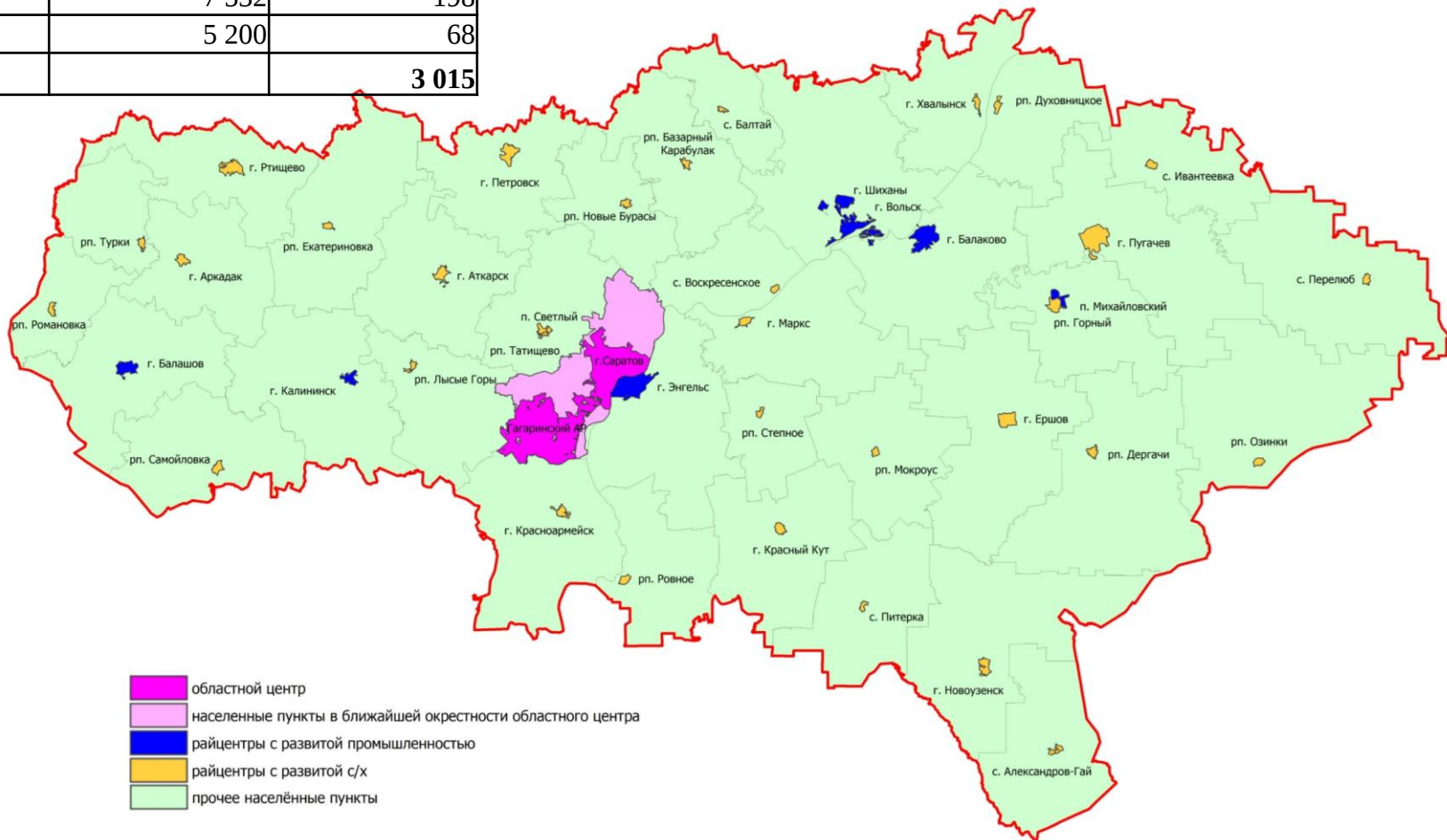
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

В таблице ниже рассматриваем средние цены за 1 кв.м по типовым территориальным зонам в пределах региона:

Таблица «Средние цены предложений/сделок зданий/помещений для хранения транспорта по территориальным зонам в пределах региона»

Территориальные зоны в пределах региона	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Областной центр	17 994	1 767
Райцентр с развитой промышленностью	12 718	922
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	10 350	60
Райцентр с развитым СХ	7 532	198
Прочие населенные пункты	5 200	68
Общий итог		3 015



Распределение по территориальным зонам в пределах города на примере г. Саратова представлено следующим образом:

Таблица «Средние цены предложений/сделок зданий/помещений для хранения транспорта по территориальным зонам в пределах города, г. Саратов»

Территориальные зоны в пределах города, г. Саратов	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Культурный и исторический центр	62 222	75
Зона крупных автомагистралей города	25 974	226
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	25 178	99
Рекреационные зоны	18 725	70
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	18 026	61
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	15 411	38
Зона транспортной инфраструктуры	13 482	1013
Окраина, промзона	11 601	173
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	8 917	12
Общий итог		1 767

Корректировка на местоположение

По территориальным зонам г. Саратова наиболее дорогие объекты для хранения транспорта расположены в культурном и историческом центре города, далее следуют зоны крупных автомагистралей и зона современной высотной застройки

Объект аналог											
Объект оценки	#		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1	Культурный и исторический центр	1	2,40	2,47	3,32	3,45	4,04	4,62	5,36	6,98
	2	Зона крупных автомагистралей города	0,42	1	1,03	1,39	1,44	1,69	1,93	2,24	2,91
	3	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,40	0,97	1	1,34	1,40	1,63	1,87	2,17	2,82
	4	Рекреационные зоны	0,30	0,72	0,74	1	1,04	1,22	1,39	1,61	2,10
	5	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,29	0,69	0,72	0,96	1	1,17	1,34	1,55	2,02
	6	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,25	0,59	0,61	0,82	0,85	1	1,14	1,33	1,73
	7	Зона транспортной инфраструктуры	0,22	0,52	0,54	0,72	0,75	0,87	1	1,16	1,51
	8	Окраина, промзона	0,19	0,45	0,46	0,62	0,64	0,75	0,86	1	1,30
	9	Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	0,14	0,34	0,35	0,48	0,49	0,58	0,66	0,77	1

Корректировка на местоположение (на основе 0302/0303)

Объект аналог										
Объект оценки	#		1	2	3	4	5	6	7	8
	1	Культурный и исторический центр	1	1,44	1,71	1,77	1,92	2,45	2,68	3,09
	2	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,69	1	1,18	1,23	1,33	1,69	1,85	2,14
	3	Рекреационные зоны	0,58	0,84	1	1,04	1,12	1,43	1,57	1,81
	4	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,56	0,81	0,96	1	1,08	1,38	1,51	1,74
	5	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,52	0,75	0,89	0,93	1	1,28	1,40	1,61
	6	Зона транспортной инфраструктуры	0,41	0,59	0,70	0,73	0,78	1	1,09	1,26
	7	Окраина, промзона	0,37	0,54	0,64	0,66	0,72	0,91	1	1,15
	8	Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	0,32	0,47	0,55	0,57	0,62	0,79	0,87	1



Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей)

В зонировании участвовали объекты с кодами расчета 0302 - гаражи индивидуальные, отдельно стоящие и 0303 - гаражи кооперативные (сблокированные индивидуальные гаражи).

Зонирование проводилось с учетом типовых территориальных зон в пределах города, которые 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).

Наименование зоны	Описание зоны
Культурный и исторический центр	Территория «старого города». На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры здания администраций города, государственных учреждений театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры.
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Зона предназначенная для размещения объектов предпринимательской деятельности, торговли, объектов делового, социального и административного назначения, без привязки к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений).
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Зона размещения многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, с благоустройством придомовых территорий.
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Зона размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми, с благоустройством придомовых территорий.
Окраина, промзона	Зона объектов коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	Зона поселков и СНТ, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.
Зона транспортной инфраструктуры	Зоны для размещения и функционирования железнодорожного, автомобильного и др. транспорта, а также зона размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта
Рекреационные зоны	Территория для организации мест отдыха населения и включающая в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования, иные объекты.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей), г. Саратов

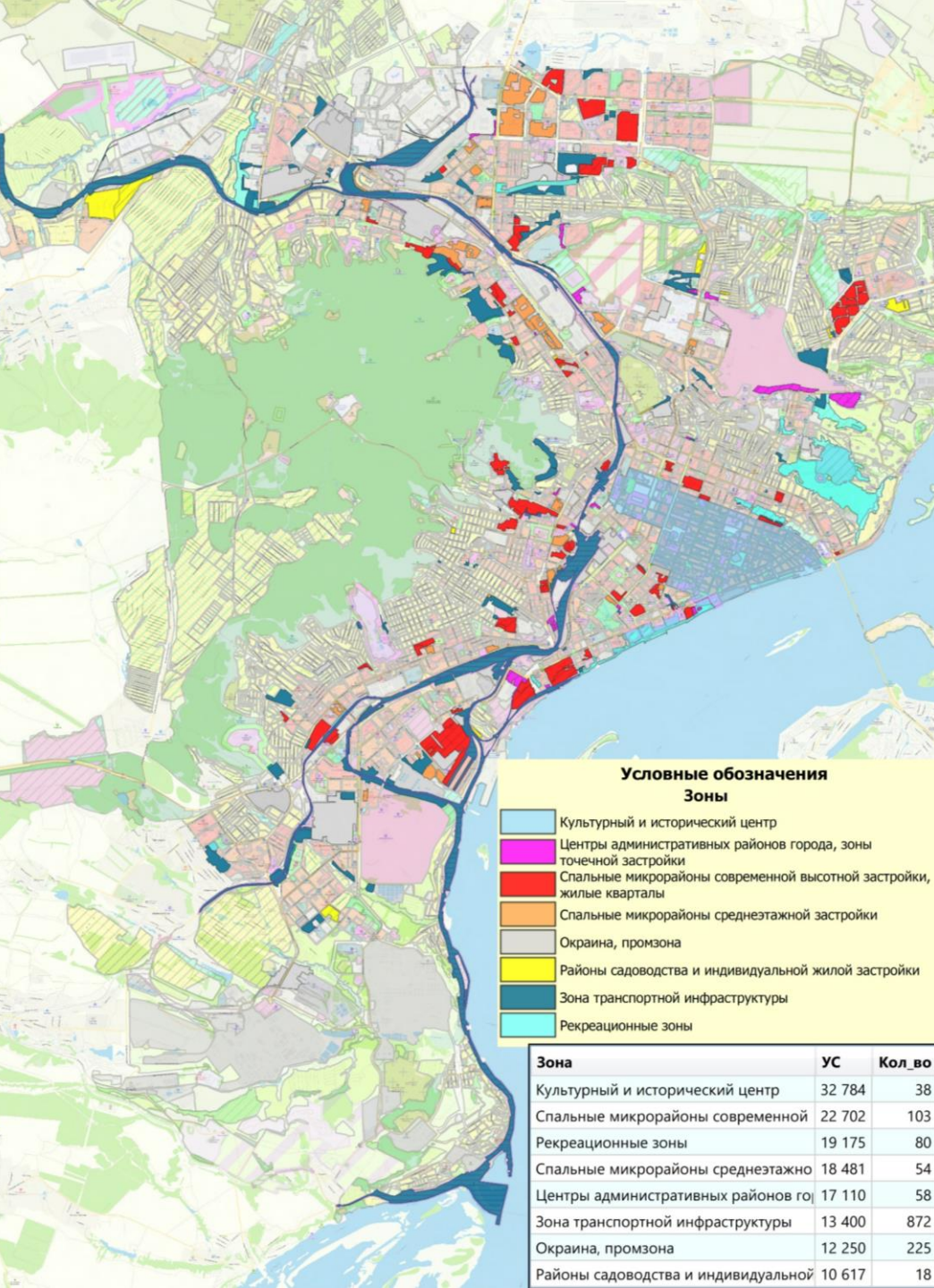
Наибольшее количество объектов представлено в зоне транспортной инфраструктуры и окраине, промзоне.

Наибольшая цена за 1 кв.м в культурном и историческом центре города, далее следуют зона современной многоэтажной застройки, зона рекреации и зона среднеэтажной застройки.

Средняя цена за 1 кв.м зон современной многоэтажной и среднеэтажной застройки объясняется тем, что данные зоны наиболее востребованы в объектах парковки автотранспорта.

На среднюю цену за 1 кв.м в зоне рекреации повлияли цены объектов, которые расположены в районе Набережной (ул. Вольская, район Академии права).

Необходимо учитывать, что данное зонирование проведено по конкретным представленным объектам, а также учитывать разницу объектов в каждой зоне.



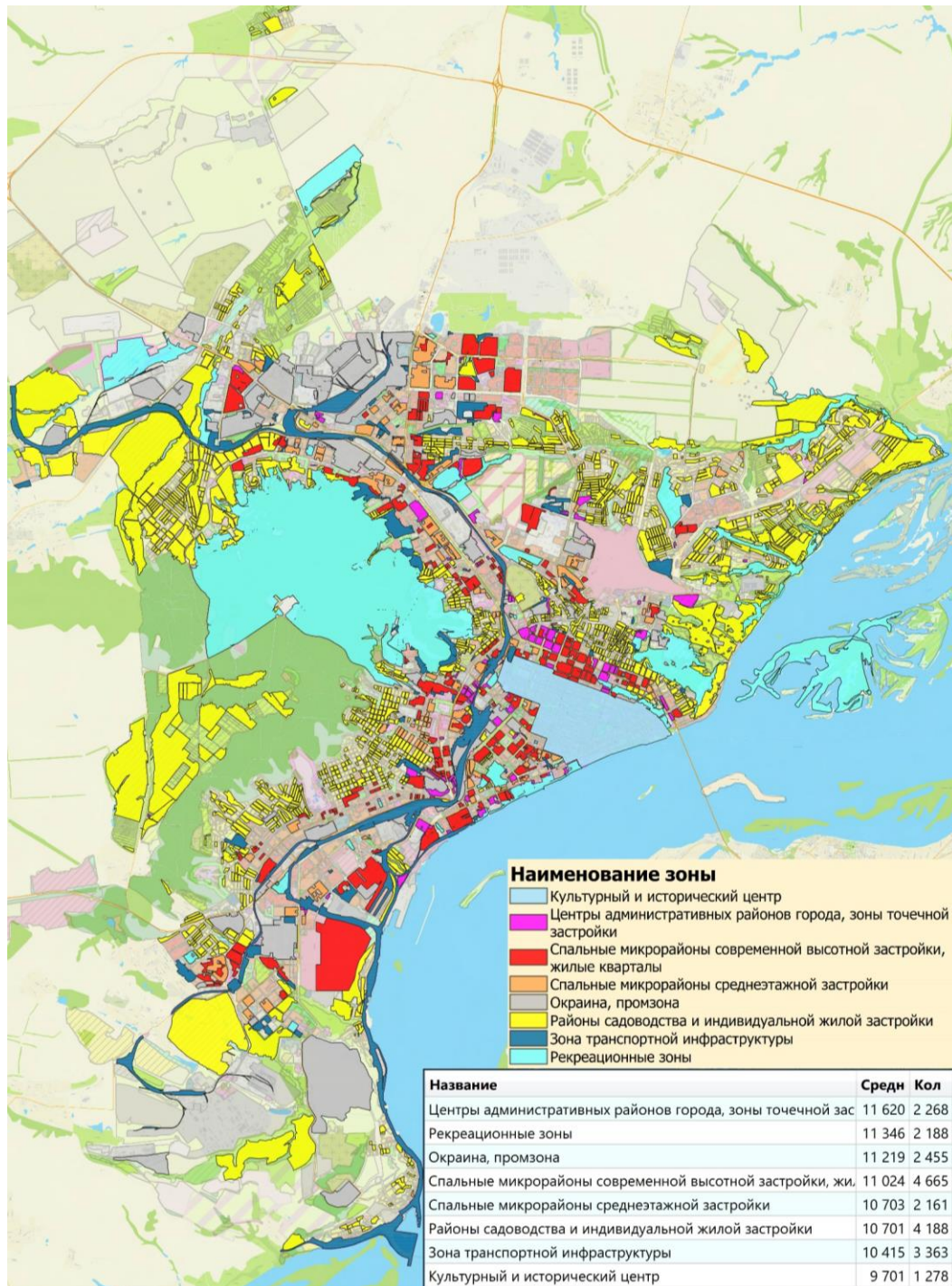


Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

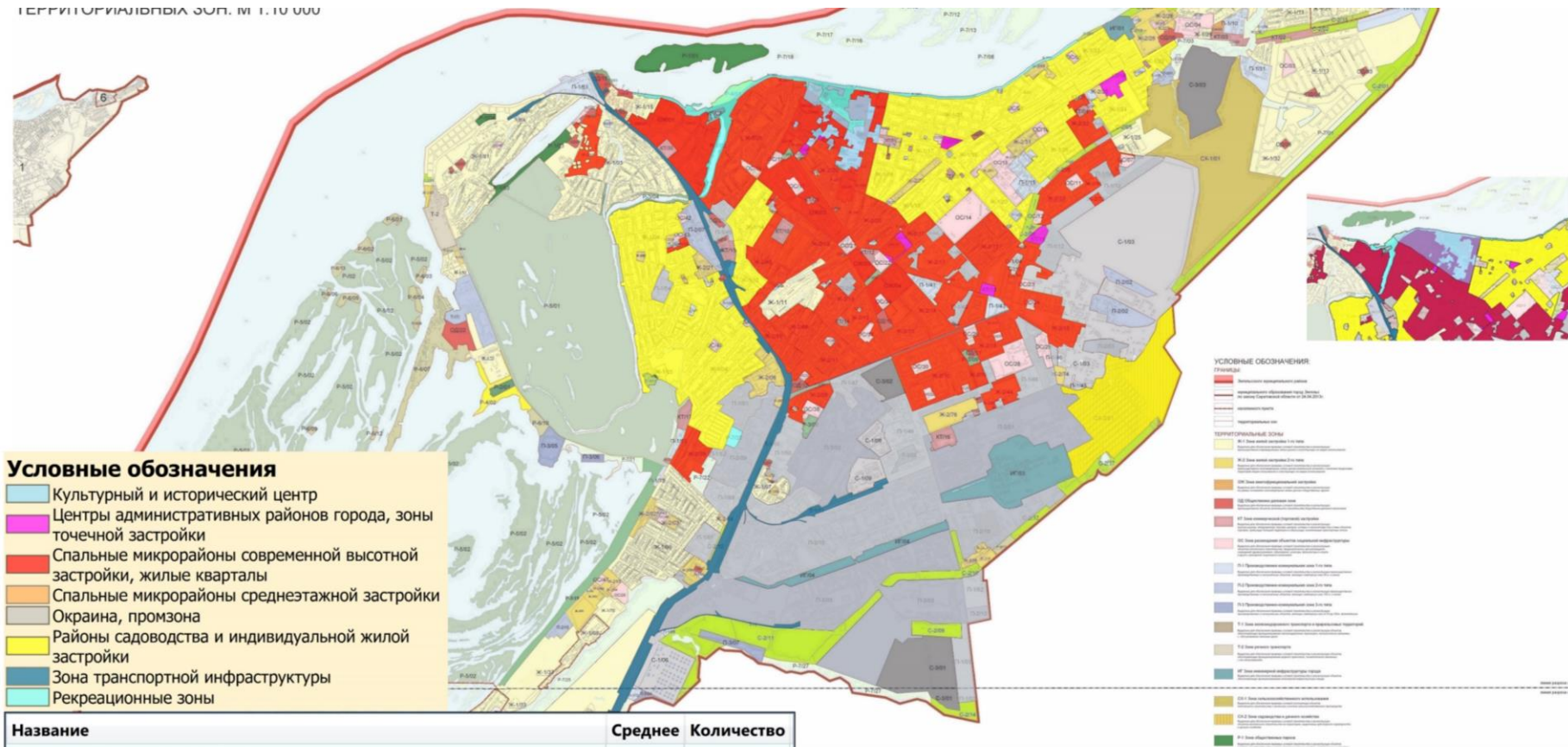
Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей), г. Саратов по объектам оценки ГКО 2023г.





Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей), г. Энгельс

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. М 1:10 000



Условные обозначения

- Культурный и исторический центр
- Центры административных районов города, зоны точечной застройки
- Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
- Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
- Окраина, промзона
- Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки
- Зона транспортной инфраструктуры
- Рекреационные зоны

Название	Среднее	Количество
Культурный и исторический центр	27 662	23
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	19 725	116
Рекреационные зоны	13 021	4
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	12 566	7
Окраина, промзона	11 438	259
Районы садоводства и индивидуальной жилой застройки	9 792	7
Зона транспортной инфраструктуры	10 769	1
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0	0

Зонирование по г. Энгельсу показывает похожую картину по зонированию г. Саратова.

Наибольшее количество объектов представлено в типовой зоне – окраина, промзона, далее по количеству представленных объектов следует зона современной высотной застройки..

Наибольшая цена за 1 кв.м в культурном и историческом центре города, далее следуют зона современной многоэтажной застройки, зона административных районов города, зоны точечной застройки.

Средняя цена за 1 кв.м зон современной многоэтажной и среднеэтажной застройки объясняется тем, что данные зоны наиболее востребованы в объектах парковки автотранспорта.



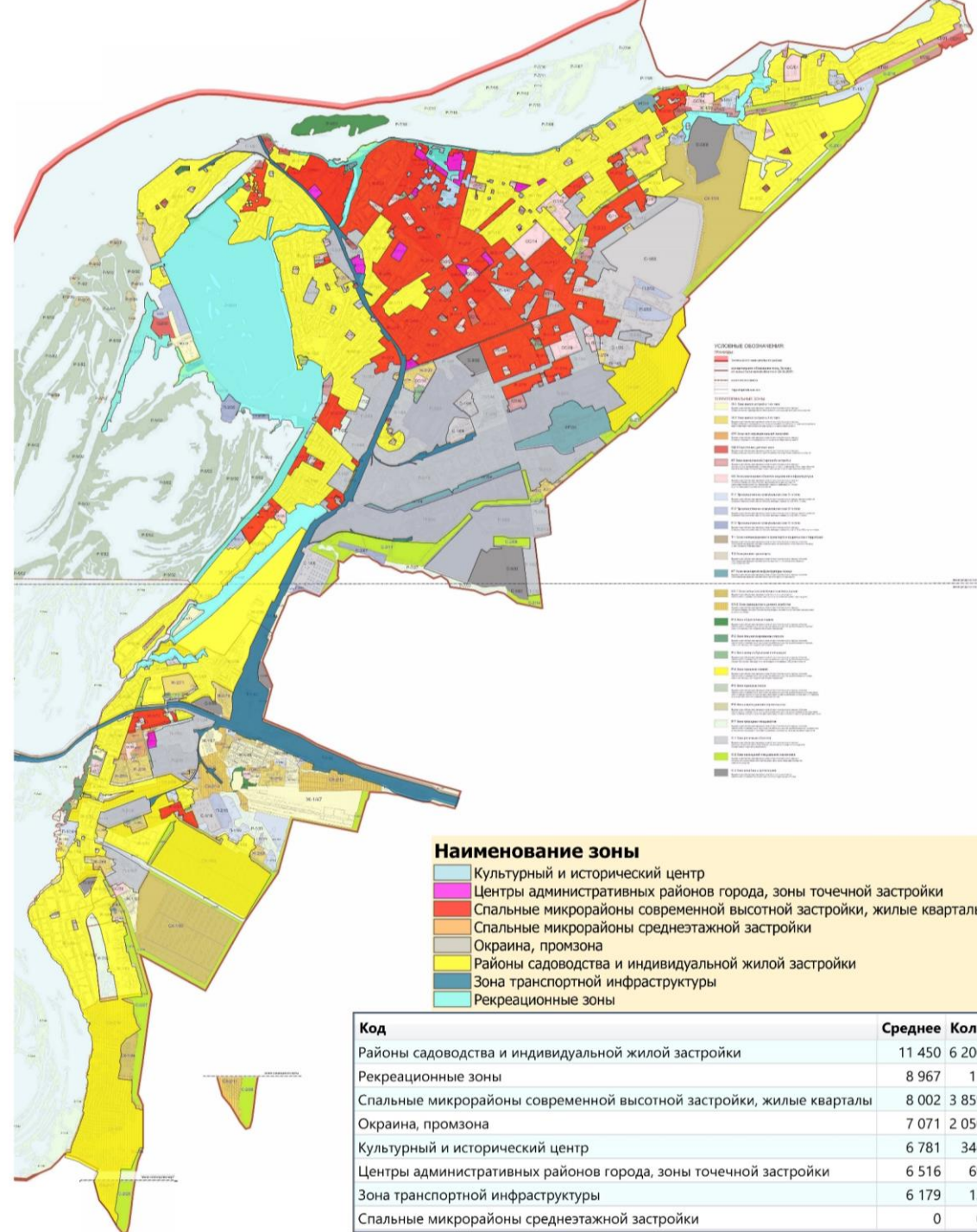
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

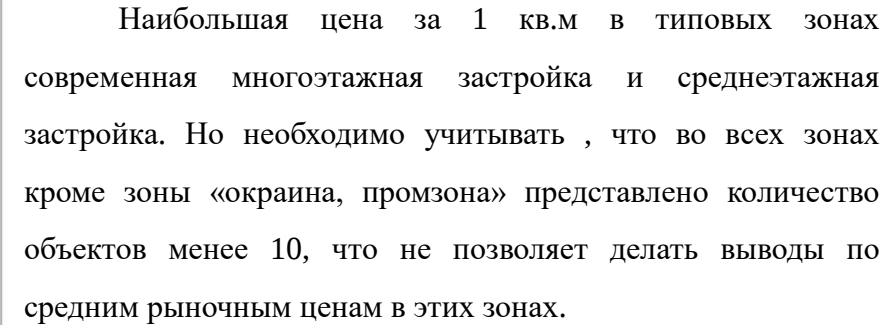
Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта

(гаражей), г. Энгельс по объектам оценки ГКО 2023г.



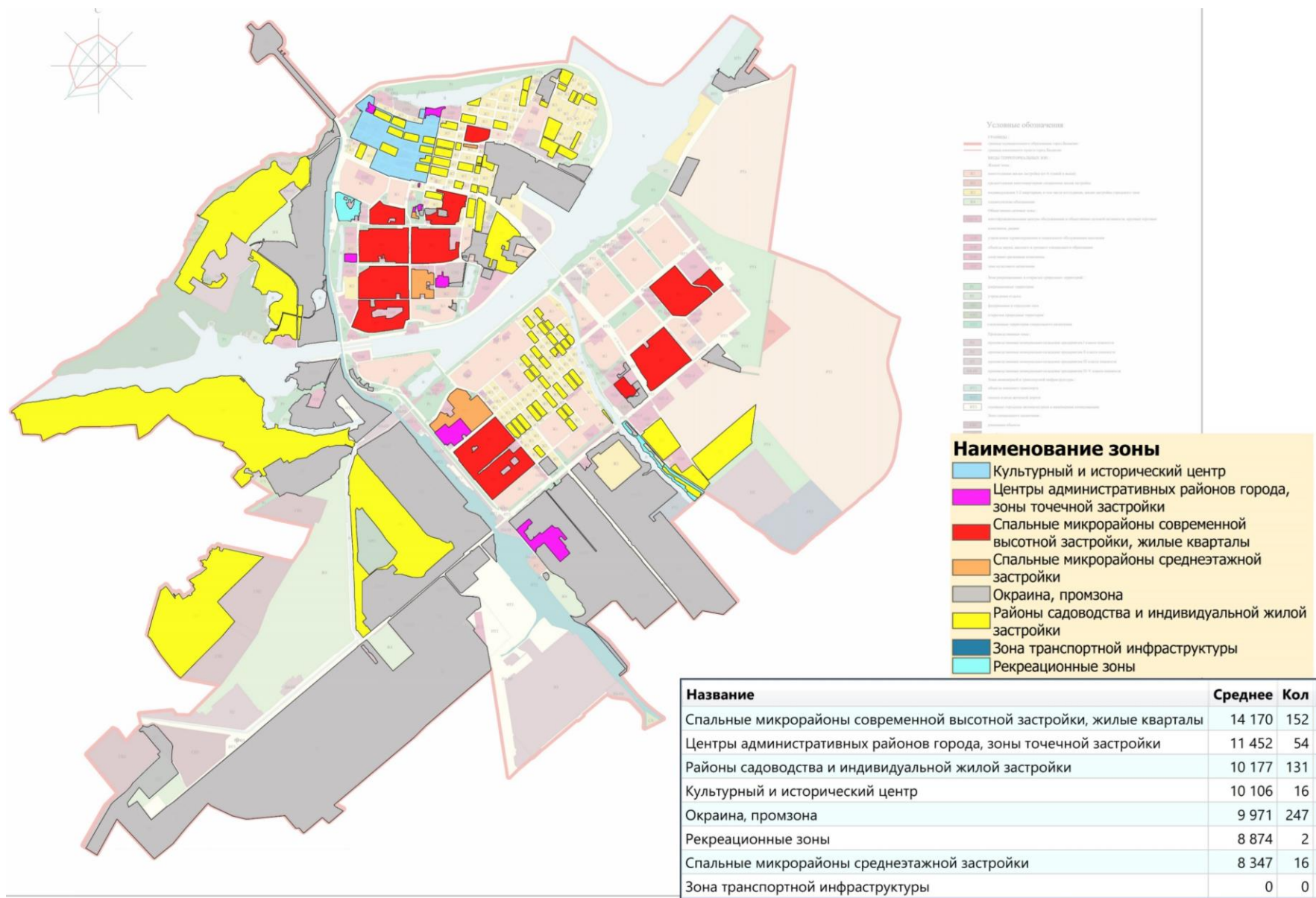


Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей), г. Балаково



Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Зонирование объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражей), г. Балаково по объектам оценки ГКО 2023г.

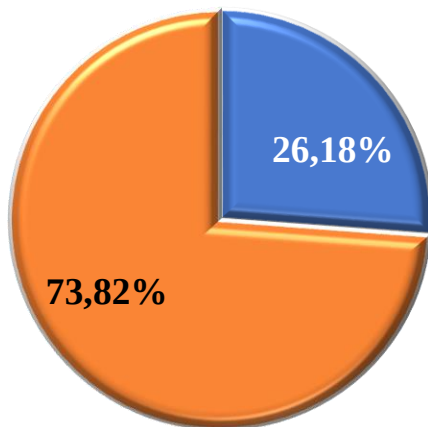




Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

Рынок объектов капитального строительства «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»



Площадь

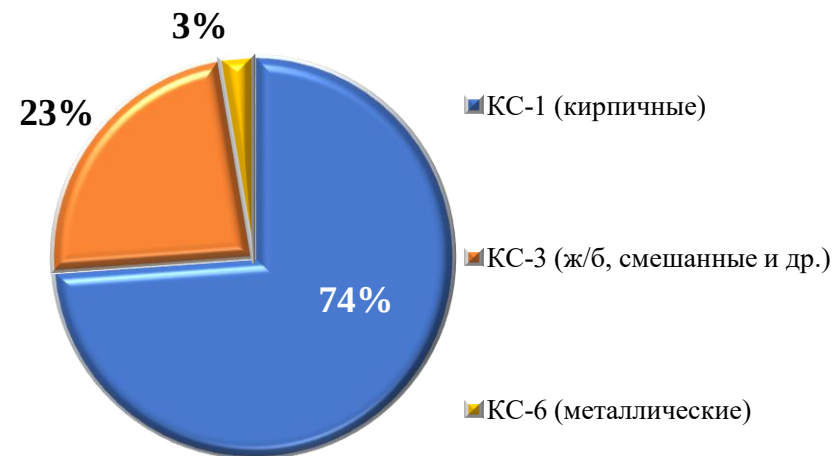
■ более 25 кв.м ■ менее 25 кв.м

*Структура объектов в разрезе площадей,
% от общего количества*

По площади основная часть объектов представлена стандартной площадью гаражей 24 кв.м (до 25 кв.м), более 25 кв.м зачастую продаются совмещенные 2 и более гаражей.

Корректировка на площадь

Объект оценки	Объект аналог		
		до 25 кв.м.	свыше 25 кв.м.
	до 25 кв.м.	1	0,94
	свыше 25 кв.м.	1,06	1



*Структура объектов в разрезе материал стен,
% от общего количества*

Корректировка на материал стен

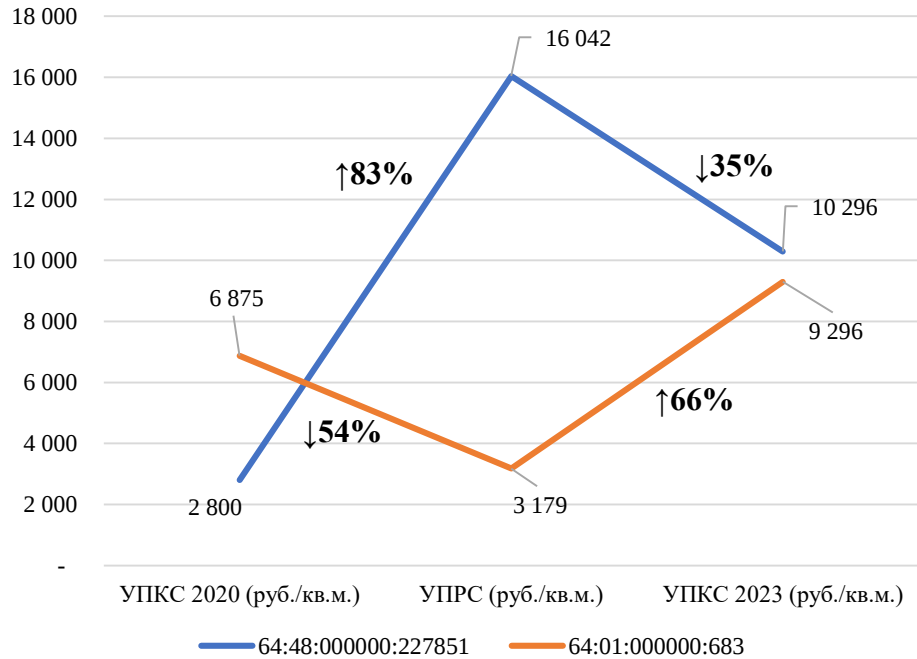
Объект оценки	Объект аналог			
		Кирпич	Ж/б, смешанные	Металл
	Кирпич	1	0,76	3,22
	Ж/б, смешанные	1,32	1	4,25
	Металл	0,31	0,24	1,00



Установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной по ст. 22.1

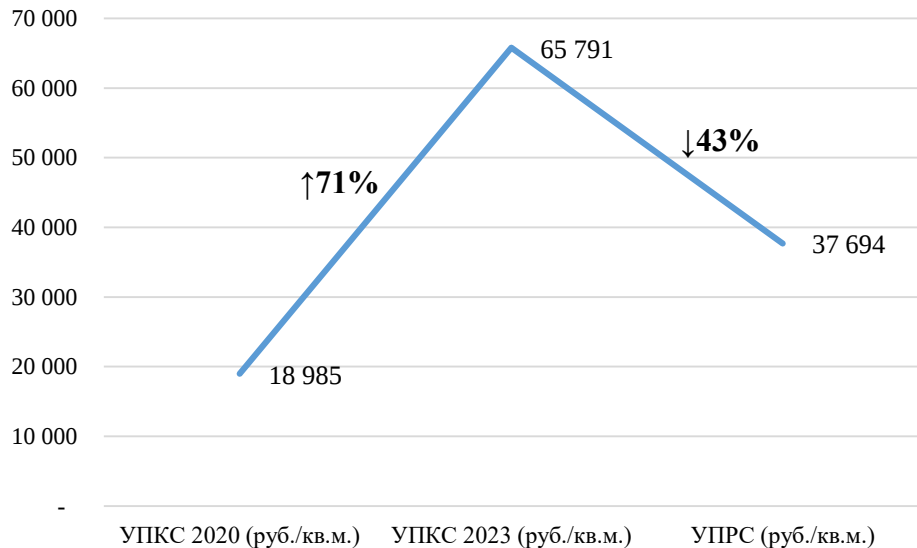
Оспаривание кадастровой стоимости 2023 г.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Код подгруппы	КС 2020 (руб.)	УПКС 2020 (руб./кв.м.)	РС (руб.)	УПРС (руб./кв.м.)	КС 2023 (руб.)	УПКС 2023 (руб./кв.м.)
64:48:000000:227851	28,3	0303	79 228	2 800	454 000	16 042	291 375	10 296
64:01:000000:683	472,8	0305	3 250 553	6 875	1 503 000	3 179	4 395 002	9 296



Оспаривание кадастровой стоимости 2024 г.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Код подгруппы	КС 2020 (руб.)	УПКС 2020 (руб./кв.м.)	РС (руб.)	УПРС (руб./кв.м.)	КС 2023 (руб.)	УПКС 2023 (руб./кв.м.)
64:50:010725:1759	14,1	0304	267 691	18 985	530 000	37 589	927 650	65 791
64:50:010725:1738	20,1	0304	381 602	18 985	760 000	37 811	1 322 394	65 791
64:50:010725:1439	19,9	0304	377 804	18 985	750 000	37 688	1 309 236	65 791
64:50:010725:1466	19,9	0304	377 804	18 985	750 000	37 688	1 309 236	65 791





Выводы по рынку объектов, предназначенных для хранения транспорта

- Наибольшее количество предложений/сделок представлено в г. Саратове, г. Энгельсе и г. Балаково
- Наиболее дорогая подгруппа объектов для хранения транспорта – машино-места – 55 101 руб./кв.м
- Относительно территориальных зон в пределах региона наиболее дорогие цены за 1 кв.м в областном центре и в районных центрах с развитой промышленностью
- Относительно территориальных зон в пределах города наиболее дорогой 1 кв.м в культурном и историческом центре города, далее следуют зона крупных автомагистралей и зона современной высотной застройки
- Цены предложений/сделок объектов, предназначенных для хранения транспорта по региону варьируются в диапазонах:
 - Гаражи индивидуальные отдельностоящие 1 733 – 86 207 руб./кв.м, средний УП – 12 616 руб./кв.м
 - Гаражи кооперативные (сблокированные индивидуальные гаражи) 417 – 125 000 руб./кв.м, средний УП – 13 011 руб./кв.м
 - Машино-места 5 514 – 183 333 руб./кв.м, средний УП – 55 101 руб./кв.м
 - Гаражи производственные, ведомственные 1 623 – 25 461 руб./кв.м, средний УП – 10 505 руб./кв.м



№ п/п		Здания	Помещения	Итого
1	г Саратов	135	775	910
2	г Энгельс	60	169	229
3	г Балаково	45	67	112
4	г Балашов	25	59	84
5	г Маркс	19	18	37
6	г Вольск	21	14	35
7	г Ртищево	15	19	34
8	р-н Энгельсский	19	11	30
9	г Красноармейск	16	11	27
10	р-н Петровский	18	7	25
11	р-н Татищевский	20	2	22
12	г Пугачев	13	6	19
13	Гагаринский АР	16	2	18
14	р-н Советский	5	10	15
15	р-н Краснокутский	10	5	15
16	р-н Ершовский	11	4	15
17	р-н Новоузенский	13	-	13
18	р-н Балаковский	9	1	10
19	г Аткарск	5	5	10
20	р-н Калининский	3	7	10
21	р-н Краснопартизанский	6	3	9
22	р-н Базарно-Карабулакский	6	2	8
23	р-н Марковский	6	1	7
24	р-н Ровенский	6	1	7
25	р-н Вольский	3	4	7
26	р-н Новобураский	4	2	6
27	г Хвалынск	3	3	6
28	р-н Красноармейский	6	-	6
29	р-н Ивanteeвский	6	-	6
30	р-н Аркадакский	2	3	5
31	р-н Лысогорский	5	-	5
32	р-н Екатериновский	4	1	5
33	р-н Федоровский	4	1	5
34	р-н Романовский	4	1	5
35	р-н Воскресенский	5	-	5
36	г Шиханы	3	1	4
37	р-н Аткарский	4	-	4
38	р-н Александрово-Гайский	3	1	4
39	р-н Питерский	4	-	4
40	п Светлый	1	3	4
41	р-н Турковский	2	1	3
42	р-н Балашовский	2	1	3
43	р-н Озинский	2	1	3
44	р-н Хвалынский	3	-	3
45	р-н Балтайский	2	-	2
46	р-н Ртищевский	2	-	2
47	р-н Дергачевский	1	1	2
48	р-н Духовницкий	1	1	2

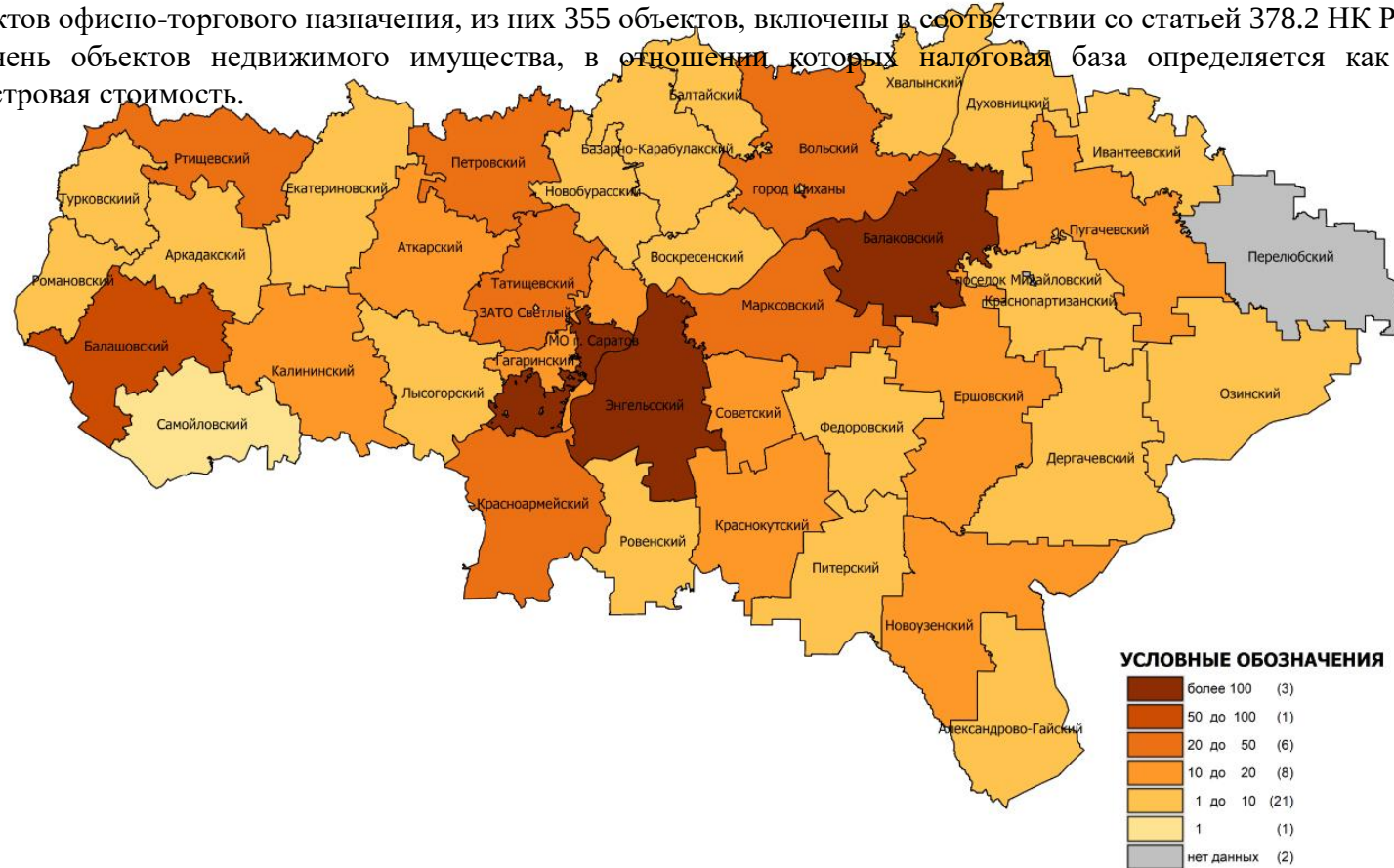
2.4 Рынок продажи объектов недвижимости офисно-торгового назначения

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 2023 года 1803 различных предложений объектов офисно-торгового назначения, из них 355 объектов, 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

2023 г.

	4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)				6 (Административные и бытовые объекты)				Общий итог
	Помещение	Здание	Сооружение	Итого	Помещение	Здание	Сооружение	Итого	
г Саратов	4656	3146	27	7829	3189	1975	5	5169	12998
г Энгельс	493	1271	16	1780	270	503		773	2553
г Балашов	578	319	2	899	544	191	1	736	1635
г Балаково	527	555	7	1089	291	243	1	535	1624
р-н Ершовский	67	483	7	557	33	202	3	238	795
г Маркс	138	371	4	513	18	153		171	684
Гагаринский АР	58	393	9	460	13	180	3	196	656
р-н Базарно-Карабулакский	42	421	1	464	25	146		171	635
р-н Петровский	73	392	1	466	16	139		155	621
г Вольск	77	304	5	386	28	196		224	610
г Пугачев	62	307	6	375	27	126	2	155	530
г Ртищево	81	360	4	445	7	76		83	528
р-н Краснокутский	59	324	3	386	13	121	1	135	521
р-н Татищевский	7	265	7	279	4	156		160	439
р-н Ардадакский	42	254		296	44	95		139	435
р-н Советский	114	142	3	259	70	91	1	162	421
р-н Калининский	21	283	2	306	7	103		110	416
р-н Энгельсский	12	246	2	260	3	103	2	108	368
р-н Новоузенский	23	230	1	254	9	99	1	109	363
р-н Марковский	8	239	3	250	3	87	1	91	341
г Красноармейск	45	207	12	264	3	63		66	330
г Аткарск	32	167		199	9	82		91	290
р-н Озинский	11	185	3	199		81	2	83	282
р-н Новобурасский	11	158	3	172	15	95		110	282
р-н Балаковский	6	162	1	169	10	101		111	280
р-н Питерский	15	150		165	19	80	1	100	265
р-н Лысогорский	4	163	2	169	2	80		82	251
р-н Ивантеевский	6	183	2	191	2	54	1	57	248
р-н Федоровский	6	143		149	9	89	1	99	248
г Хвалынский	28	153	2	183	1	46		47	230
р-н Дергачевский	9	152	1	162	6	61	1	68	230
р-н Екатериновский	4	151	1	156	5	65		70	226
р-н Балтайский	14	137		151	3	68		71	222
р-н Балашовский	3	120	2	125	4	90		94	219
р-н Красноармейский	9	124	7	140	5	69		74	214
р-н Пугачевский	17	128	2	147	5	51	1	57	204
р-н Самойловский	3	132		135	6	62		68	203
р-н Воскресенский	5	125	4	134	4	64		68	202
р-н Вольский	3	126	3	132	2	67		69	201
р-н Александрово-Гайский	12	141	2	155	1	33	1	35	190
р-н Ровенский	4	127		131	6	52	1	59	190
р-н Духовницкий	5	102		107		54	1	55	162
р-н Романовский	5	89	1	95	8	54		62	157
р-н Перелобский	6	107	1	114	1	41	1	43	157
р-н Турковский	8	93		101	15	38		53	154
р-н Ртищевский	4	93	2	99	2	50		52	151
р-н Краснопартизанский	3	69	1	73	26	49	1	76	149
р-н Аткарский	4	92		96		34		34	130
р-н Хвалынский	4	83		87	2	29		31	118
г Шиханы	20	35		55	29	19		48	103
п Светлый	18	54	1	73	2	12		14	87
п Михайловский		7		7	2	2	1	5	12
Общий итог	7462	14263	163	21888	4818	6820	34	11672	33560

Результат группировки перечня объектов оценки 4, 6 групп.

4 группа «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления коммерческой предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение, прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 4 группы были отнесены:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;
- здания и помещения многофункциональных торгово-сервисных комплексов, торгово-административных объектов, торгово-развлекательных объектов, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складских объектов, торговых баз;
- здания и помещения общественного питания;
- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;
- здания и помещения рынков;
- здания и помещения автозаправочных, газонаполнительных, авто газозаправочных станций;
- здания и помещения автомоек;
- здания и помещения автосалонов;
- ломбарды.

В данную группу были отнесены объекты со следующими кодами подгрупп: Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков – 0401; Магазины 250 и более кв. м – 0402; Рынки – 0404; Торговые киоски, павильоны, ларьки – 0405; Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, авто газозаправочные станции (АГЗС) – 0406; Автомойки – 0407; Автосалоны – 0408; Рестораны – 0409; Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более – 0410; Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек) – 0411; Летние кафе – 0412; Ломбарды - 0413.

Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты (за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов); торгово-складские объекты, торговые базы, относящиеся согласно МУ в подгруппу 0403, были дополнительно разделены на подгруппы, которые не предусмотрены в МУ, для возможности объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости:

- 0430 Многофункциональные торговые, торгово-развлекательные, торгово-административные объекты площадью больше или равно 5000 кв.м.
- 0423 Многофункциональные торговые, торгово-развлекательные, торгово-административные объекты площадью от 1000 до 5000 кв.м.
- 0433 Прочие торгово-складские объекты, торговые базы, торгово-сервисные многофункциональные комплексы площадью свыше 1000 кв.м.
- 0443 Многофункциональные торговые, торгово-развлекательные, торгово-административные объекты площадью менее 1000 кв.м.
- 0453 Прочие торгово-складские объекты, торговые базы, торгово-сервисные многофункциональные комплексы площадью менее 1000 кв.м.

6 группа «Административные и бытовые объекты»

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непродушительной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей.

К объектам 6 группы были отнесены:

- административно-офисные здания и помещения, бизнес-центры;
- здания и помещения кредитно-финансовых и страховых организаций, банки;
- административные корпуса заводов;
- лабораторные корпуса;
- отделения полиции, отделения связи, почта, таможни.

В данную группу были отнесены объекты со следующими кодами подгрупп: Банки - 0601; Бизнес-центры – 0602; Бытовые, административно-бытовые здания – 0603; Административные корпуса заводов – 0604; Лабораторные корпуса – 0605; Отделения полиции – 0606; Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более – 0607; Отделения связи, почта – 0608; Таможни – 0609. Дополнительная подгруппа, не предусмотренная МУ, вводилась для ОН с функциональным назначением «бытовое или административно-бытовое» и/или имеющих наименование в ЕГРН - «Контора», которые расположены в населенных пунктах, не относящихся к областному, или районным центрам. Данная группа ОН имеет код подгруппы 0610. Представленная группировка позволила объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.



Street retail (стрит-ритейл)

Наибольшее количество предложений на рынке недвижимости Саратовской области – нежилые помещения коммерческого назначения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход.

Для стрит-ритейла существуют определённые характеристики, по которым подобную недвижимость обычно оценивают. Стоит отметить, что общее количество характеристик способно колебаться в зависимости от конкретного направления бизнеса. Однако есть ключевые, которые присущи всем объектам стрит-ритейла:

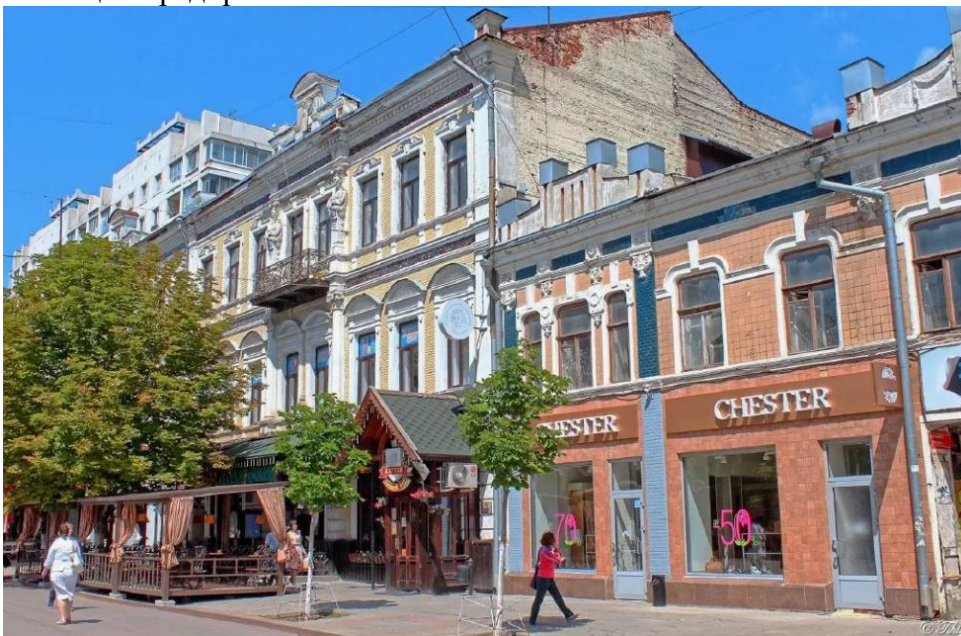
- нежилое помещение в многоквартирном доме;
- цокольный или первый этаж;
- площадь до 1000 кв.м.

Однако делить стрит-ритейл на виды принято по другому аспекту — местоположению.

Всего выделяют два типа:

Элитный. Эти заведения находятся на первых этажах зданий в пределах культурного и исторического центра. Поскольку речь идёт про деловые, исторические и туристические кварталы, для этого типа характерны самые высокие цены на недвижимость.

Спальный. Стрит-ритейл этого типа обслуживает население конкретного спального района или одной его части. Такие помещения стоят гораздо меньше и привлекают большое количество начинающих предпринимателей.



17.10.2023, 16:15 Продам помещение свободного назначения, 174.3 м² в Саратове | Продажа коммерческой недвижимости в Саратове

Для бизнеса Выбрани Помощь Карты Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найдти Саратовская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 174.3 м² 30 000 000 Р 172 117 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца Здравствуйте!

Есть продажа? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости РБС Компания Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Тимофеева Екатерина

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная

Общая площадь: 174.3 м² Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Саратовская область, Саратов, пр-т имени Петра Столыпина, 23 р-н Фрунзенский Скрыть карту

30.11.2023, 11:44 Свободного назначения, 529 м² в Саратове | Продажа коммерческой недвижимости в Саратове

Для бизнеса Выбрани Помощь Карты Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найдти Саратов

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 529 м² 37 000 000 69 943 Р за м² или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать тел в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщ Отвечает в течение

Спросите у продавца Здравствуйте!

Есть продажа? Тор Когда можно посмотреть?

ЖК: Клубный дом Эталон Компания На Авито с июля 2019 Завершено 32 объявления Реквизиты проверены

7 объявлений по...

Подписаться на продавца Контактное лицо отдел продаж

Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки

Отдельный вход: есть Мощность электросети: 60 кВт, можно увеличить

Общая площадь: 529 м² Отопление: центральное

Этаж: 1 Тип сделки: продажа

Высота потолков: 4 м

Расположение

Саратовская область, Саратов, ул. имени Николая Сдобнича, 5 р-н Заводской Скрыть карту

https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nevizhnost/svobodnogo_naaznachenija_529_m_3653566568 1/2



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

	4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)				6 (Административные и бытовые объекты)			
	Здания		Помещения		Здания		Помещения	
	Кол-во	УПЦС, руб./кв.м	Кол-во	УПЦС, руб./кв.м	Кол-во	УПЦС, руб./кв.м	Кол-во	УПЦС, руб./кв.м
г Саратов	21	43 385	60	42 003	1	35 095	28	49 369
р-н Новоузенский	11	6 314	-	-	-	-	-	-
г Энгельс	6	36 159	9	37 673	-	-	3	7 163
р-н Петровский	6	17 476	-	-	-	-	-	-
г Балаково	6	9 252	4	30 278	1	10 680	4	26 293
г Ртищево	5	10 510	-	-	-	-	-	-
р-н Татищевский	5	11 441	1	6 376	-	-	-	-
г Маркс	4	25 077	1	25 000	-	-	1	58 077
р-н Питерский	4	23 821	-	-	-	-	-	-
р-н Аткарский	4	1 536	-	-	-	-	-	-
р-н Новобурасский	3	10 494	-	-	-	-	1	28 926
р-н Романовский	3	7 926	1	10 142	-	-	-	-
р-н Ровенский	3	12 015	-	-	-	-	-	-
р-н Энгельсский	3	6 331	2	11 048	-	-	-	-
р-н Александрово-Гайский	2	4 489	-	-	-	-	-	-
р-н Красноармейский	2	4 057	-	-	-	-	-	-
р-н Калининский	2	4 935	1	13 595	-	-	-	-
р-н Хвалынский	2	5 554	-	-	-	-	-	-
г Вольск	2	24 239	-	-	2	4 421	-	-
г Аткарск	2	4 772	-	-	-	-	-	-
р-н Ершовский	2	2 678	1	11 407	-	-	-	-
р-н Лысогорский	2	8 226	-	-	1	3 222	-	-
г Шиханы	1	2 154	-	-	-	-	-	-
р-н Самойловский	1	28 884	-	-	-	-	-	-
п Светлый	1	2 067	1	28 233	-	-	-	-
р-н Краснопартизанский	1	12 853	1	6 037	-	-	-	-
р-н Федоровский	1	7 641	-	-	1	945	-	-
р-н Базарно-Карабулакский	1	2 295	-	-	-	-	-	-
г Балашов	1	19 048	3	9 996	1	2 842	6	18 811
р-н Марковский	1	5 901	-	-	-	-	-	-
р-н Воскресенский	1	19 007	-	-	1	4 098	-	-
р-н Ивантеевский	1	8 876	-	-	-	-	-	-
г Пугачев	1	6 154	1	8 811	-	-	-	-
г Красноармейск	1	2 098	-	-	1	11 620	-	-
р-н Балтайский	1	13 207	-	-	-	-	-	-
р-н Озинский	1	3 440	-	-	-	-	-	-
р-н Духовницкий	1	11 574	-	-	-	-	-	-
р-н Аркадакский	-	-	1	21 000	-	-	-	-
р-н Советский	-	-	1	6 289	-	-	-	-
р-н Вольский	-	-	-	-	-	-	1	6 645
р-н Екатериновский	-	-	1	5 458	-	-	-	-
Итого	115	17 763	89	35 672	9	8 594	44	38 989

Диапазон цен сделок офисно-торговой недвижимости по сведения Росреестра

Отдельно рассмотрим зарегистрированные в Росреестре сделки 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 2023 года 257 сделок с объектами офисно-торгового назначения. Основная масса сделок представлена в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Ртищево, в Новоузенском и Петровском муниципальных районах, а сделки в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или отсутствуют.

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, - средний уровень цен сделок на объекты коммерческого назначения варьируется от 36 159 руб./кв.м до 42 385 руб./кв.м. (здания) и от 37 673 руб./кв.м до 42 003 руб./кв.м. (помещения).





Диапазон цен предложений рынка офисно-торговой недвижимости

	4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения)				6 (Административные и бытовые объекты)			
	Здание		Помещение		Здание		Помещение	
	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м
г Саратов	74	58 035	566	62 947	39	43 396	121	52 591
г Энгельс	48	50 535	145	63 736	6	27 717	12	72 554
г Балаково	29	39 821	53	49 694	9	20 246	6	36 952
г Балашов	21	37 361	46	37 792	2	15 782	4	50 624
г Вольск	15	30 218	13	32 906	2	4 773	1	66 163
Гагаринский АР	15	36 961	2	30 136	1	2 915		
р-н Энгельсский	14	33 381	9	51 163	2	19 158		
г Маркс	13	34 771	14	39 369	2	30 148	2	38 825
г Красноармейск	13	25 754	9	25 417	1	25 060	2	27 537
р-н Татищевский	12	26 702	1	6 535	3	9 241		
г Пугачев	12	30 643	5	29 828				
р-н Петровский	11	16 429	6	26 269	1	24 515	1	8 112

Основное количество предложений представлено в административном центре региона в городе Саратове, а также городах Энгельсе, Балаково, Балашове, Марксе, Вольске, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.





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

Диапазон цен сделок/предложений офисно-торговой недвижимости

	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	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
	Здания					Помещения					Здания					Помещения				
г Саратов	95	6 363	174 312	54 797	30 427	626	3 205	172 361	60 940	31 064	40	11 026	127 000	43 189	21 123	149	6 300	142 857	51 985	24 632
г Энгельс	54	7 902	130 785	48 937	26 868	154	3 149	154 167	62 213	27 797	6	13 686	50 421	27 717	19 148	15	7 135	117 188	59 476	20 471
г Балаково	35	2 472	114 516	34 581	26 061	57	9 551	127 451	48 332	26 759	10	5 902	41 620	19 289	18 996	10	1 399	71 823	32 688	19 506
г Балашов	22	8 000	74 000	36 528	25 400	49	4 615	106 383	36 090	26 108	3	2 842	23 231	11 469	19 414	10	8 465	94 737	31 536	19 809
г Маркс	17	3 486	78 628	32 490	22 432	15	12 392	85 106	38 411	23 464	2	22 200	38 095	30 148	17 283	3	35 341	58 077	45 242	19 820
г Вольск	17	9 231	82 781	29 515	26 036	13	4 535	64 103	32 906	27 525	4	3 207	6 339	4 597	17 850	1	66 163	66 163	66 163	18 638

Качественную картину ценообразования показывает рынок в крупнейших городах области – г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов - средний уровень цен сделок/предложений на объекты коммерческого назначения (ЕОН) варьируется от 29 515 руб./кв.м до 54 797 руб./кв.м – здания; от 32 906 руб./кв.м до 62 213 руб./кв.м – помещения. Административные и бытовые объекты - от 4 597 руб./кв.м до 43 189 руб./кв.м – здания; от 31 536 руб./кв.м до 66 16 руб./кв.м – помещения.



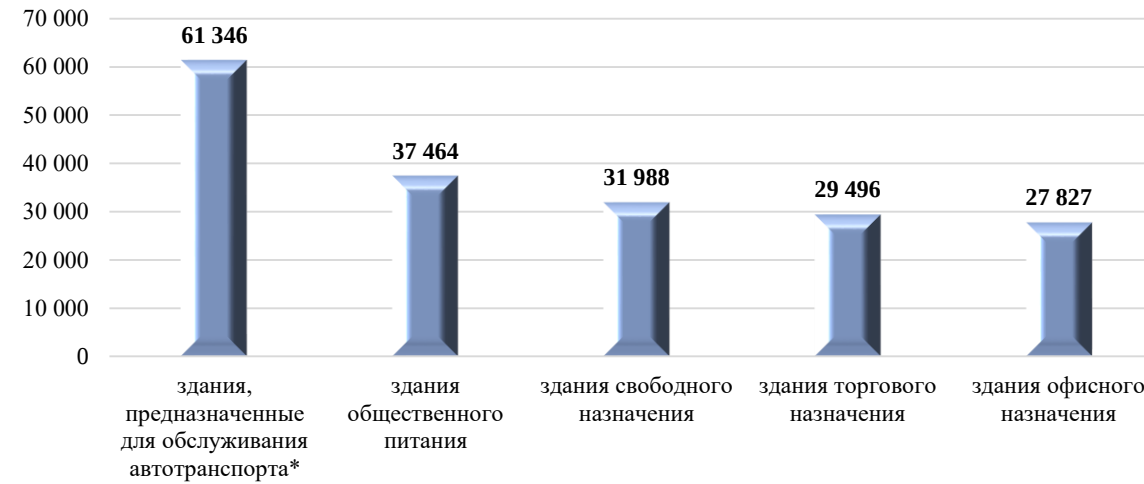
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

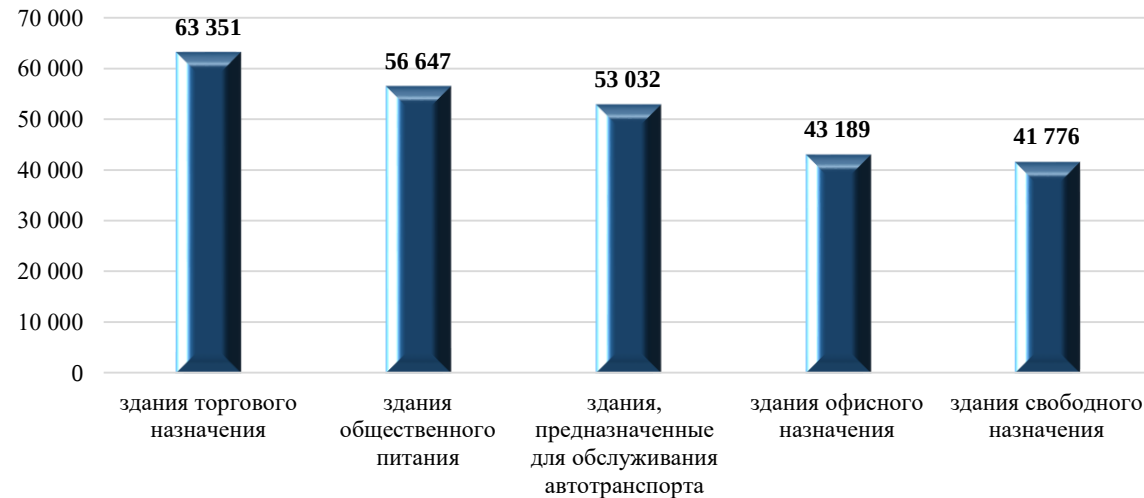
2023 г.

Здания

Саратовская область



г. Саратов



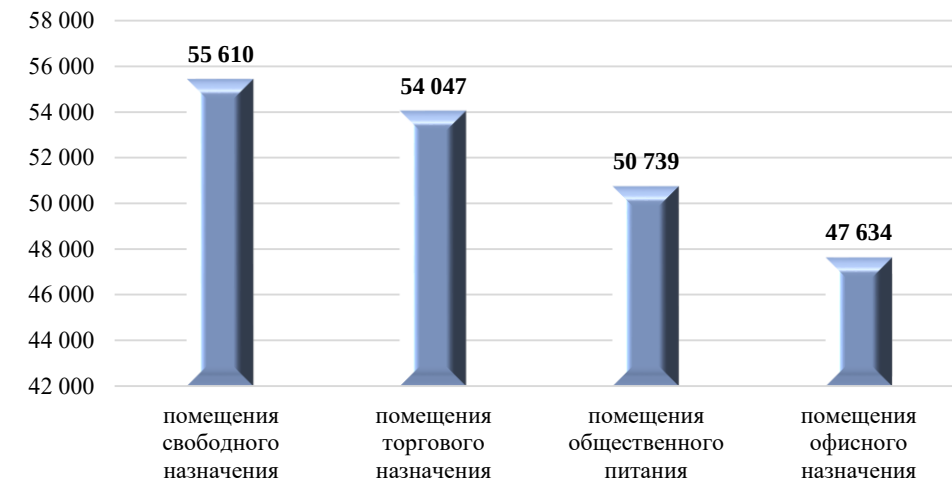
Из анализа видно, что самые дорогостоящие объекты:

- здания, предназначенных для обслуживания автотранспортных средств (автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС), автомойки, автосалоны) – 61 346 руб./кв.м (Саратовская область); - здания торгового назначения (магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков, магазины 250 и более кв. м, рынки, торговые киоски, павильоны, ларьки - 63 351 руб./кв.м (г. Саратов).

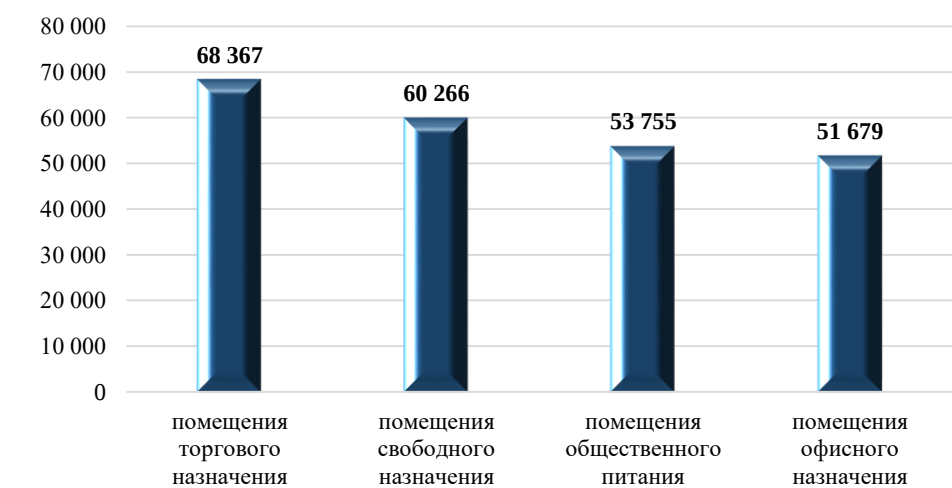
- помещения торгового назначения (магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков, магазины 250 и более кв. м, рынки, торговые киоски, павильоны, ларьки) – 68 367 руб./кв.м (г. Саратов); - помещения свободного назначения - 55 435 руб./кв.м (Саратовская область).

Помещения

Саратовская область



г. Саратов



*Необходимо уточнить, что здания, предназначенные для обслуживания автотранспорта продаются вместе с оборудованием, что существенно повышает цену объекта недвижимости.



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Саратовская область > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 131.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

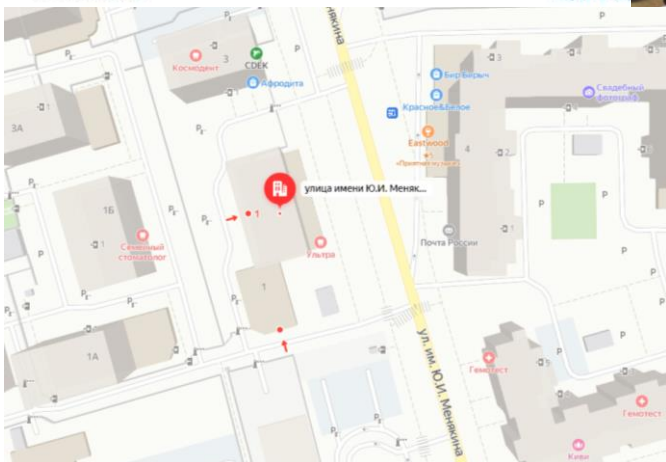
Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

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



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 - в г Саратове

максимум

170426,07 руб./кв.м

г. Саратов, Усть-
Курдюмская ул., 10А

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 997.5 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

170 000 000 Р

170 426 Р за м²

Показать телефон
8 987 XXX XX XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Лайф Групп
Компания
На Авито с марта 2012
Завершено 6909 объявлений
Реквизиты проверены

160 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 997
Этаж: 1

Отчёт о бизнесе

Узнайте, подойдет ли
Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример

Купить отчёт у продавца

https://www.avito.ru/saratov

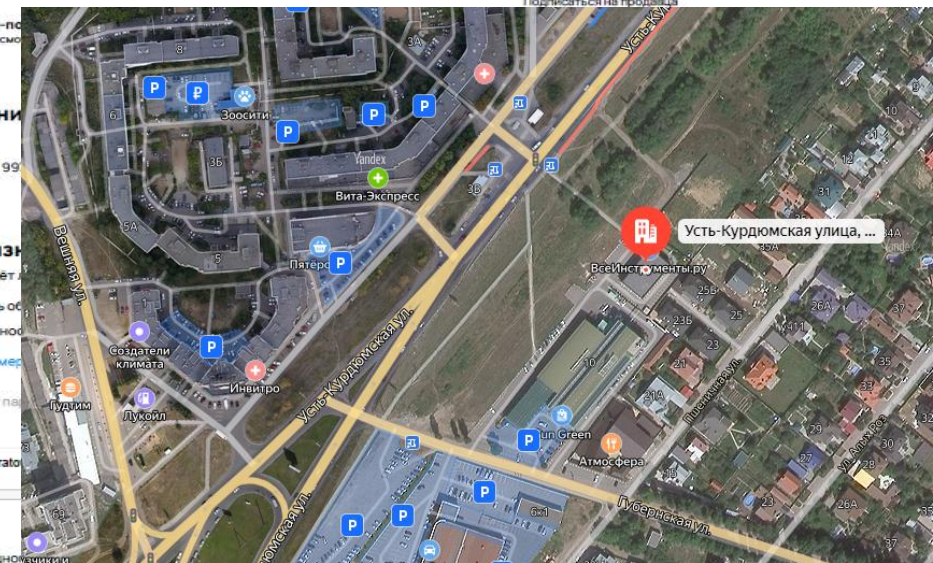
22.12.2023, 15:24

Свободное назначение

Расположение

Саратовская область, Саратов, Усть-Курдюмская ул., 10А
р-н Волжский

Скрыть карту





Центр государственной кадастровой оценки

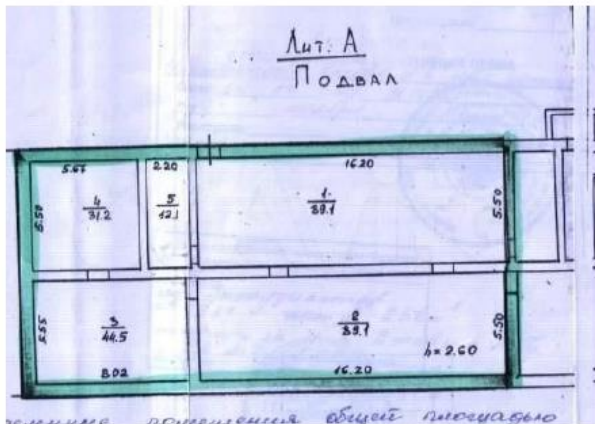
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 266 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку



О помещении

Вход: со двора
Высота потолков: 2.2 м
Отдельный вход: есть
Отделка: без отделки
Общая площадь: 266 м²
Отопление: нет
Этаж: подвальный
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Саратов, пр-т Энтузиастов, 26
р-н Заводской



900 000 Р ▼

3 383 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: ~474 кг CO₂

Подписаться на продавца

Помещение в г Саратове

минимум

3 383,46 руб./кв.м

г. Саратов,
пр-т Энтузиастов, 26

Здание в г Саратове

минимум

7 641,71руб./кв.м

г. Саратов, ул. Спицына, 1

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание с 2-мя земельными участками

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ■ Добавить заметку

54 088 000 Р ▼

7 642 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
8 918 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 111 объявлений
Документы проверены
Эковклад: ~8,53 тонн CO₂

Подписаться на продавца



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 7078 м²
Отделка: без отделки

Отчёт о бизнесе

Узнайте, подойдет ли вам

Проходимость объекта

Пешая доступность

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

<https://www.avito.ru/saratov/kom>

1.12.2023, 12:13

Здание с 2-мя з

Расположение

Саратовская область, Са

р-н Ленинский





Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

ТЦ/ТРЦ, предложенные к продаже

ТРЦ Триумф г. Саратов – 66 337
руб./кв.м (продан 16.06.2023г)

Торговля через 16 дней



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

Наименование: 3 850 010 000 Р

Шаги по продаже: 9 625 025 Р

Сумма задатка: 385 001 000 Р

Адрес: Саратовская обл., г. Саратов

Информация о торгах: Ссылка на ЭТП

Менеджер: Соболева Елена +79272081534

Описание

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

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

Саратовская область, Балаковский район, Торговля свободного назначения, 375 м²

17 000 000 Р

45 333 Р за м²

Показать телефон в этом объявлении

Пользователь: Частное лицо

Готовность к продаже

О помещении

Вид: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 375 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Пугачевский р-н, Пугачев, Тополевская ул., 93/1



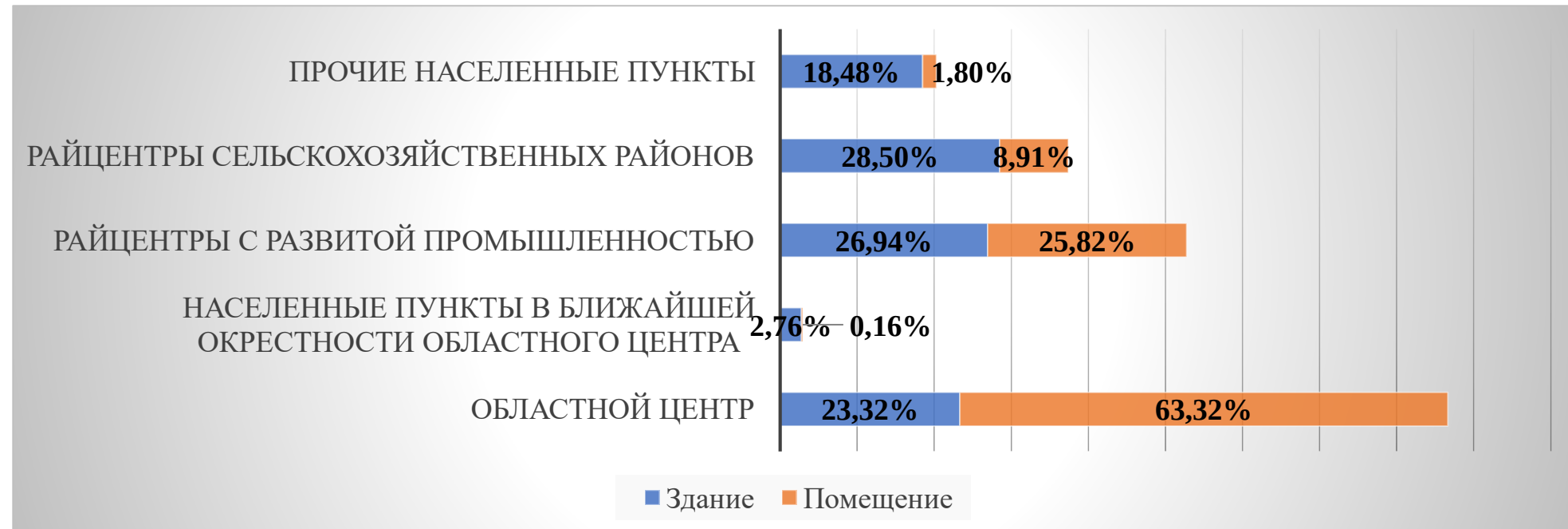
Необходимо уточнить, что ТЦ/ТРЦ, БЦ продаются с готовым арендным бизнесом (якорные арендаторы), что существенно повышает цену объекта недвижимости.

70 000 000 Р	Адрес ОН	Дата предложения /сделки	Здания		Помещения	
			Кол-во	УПЦП, руб./кв.м	Кол-во	УПЦП, руб./кв.м
г. Саратов	г. Саратов, Фрунзенский р-н, ул. Рабочая, зд. № 145 А	12.01.2023	1	66 337	51	47 152
БЦ Самсон	г. Саратов, Фрунзенский р-н, ул. Рабочая, зд. № 145 А	12.01.2023			1	101 868
БЦ «Прогресс»	г. Саратов, Фрунзенский р-н, Университетская ул., 28	04.10.2023			1	100 000
ТЦ Европа	г. Саратов, Фрунзенский р-н, ул. им А.М. Горького, 30А	29.09.2022			3	90 000
ДЦ Астра	г. Саратов, Фрунзенский р-н, Астраханская ул., 43к4	06.02.2023			4	83 609
ТЦ Мир	г. Саратов, Кировский р-н, ул. им. Киселева Ю.П., №44, 44,46,48,48Б,50,52,54, Московская 113-117,113-117,113	09.02.2023			1	78 007
ТК Манипулятор	г. Саратов, Заводской р-н, Барнаульская ул., 34А	06.10.2023			2	72 381
ТЦ Двенадцать стульев	г. Саратов, Заводской р-н, пр-т Энтузиастов, 18А/1	16.11.2021			1	69 652
ТЦ Олимп	г. Саратов, Кировский р-н, ул. Танкистов, 15	25.05.2023			4	61 779
ТЦ Русь	г. Саратов, Кировский р-н, ул. им Академика С.Г. Навашина, 6Ас1	20.09.2022			3	60 046
ТЦ Айсберг	г. Саратов, Заводской р-н, пр-т Энтузиастов, 18А	11.11.2021			4	59 622
Дом Быта Заводской	г. Саратов, Заводской р-н, пр-т Энтузиастов, 43	06.09.2023			2	49 472
БЦ Парус	г. Саратов Фрунзенский район улица им Слонова И.А. 1	22.05.2023			1	45 556
БЦ Интеграл	г. Саратов, Волжский р-он, ул. им Н.Г. Чернышевского, 153	19.04.2023			8	35 928
ТЦ Берилл	г. Саратов, Волжский р-он, ул. Усть-Курдюмская, зд. 1А	01.02.2023			2	34 367
БЦ Ильинский	г. Саратов, Октябрьский р-н, ул. Шелковичная, д 11/15	07.03.2023			4	30 967
ТЦ Атрио	г. Саратов, Ленинский р-н, пр-кт Строителей, д 1	30.10.2023			1	29 197
Волжский Дом быта	г. Саратов, Волжский р-он, ул им Чернышевского Н.Г., д 203	16.05.2023			7	28 498
дом быта Орбита	г. Саратов, Ленинский р-н, пр-т им 50 лет Октября, 89В	18.01.2023			4	20 455
Крытый рынок	г. Саратов, р-н Фрунзенский, ул. им В.И. Чапаева, 59	13.04.2021			1	3 846
ТЦ Триумф	г. Саратов, Кировский р-н, ул. Зарубина, 167	18.11.2022	1	66 337		
г. Энгельс			1	60 233	11	42 305
ТЦ Золотой овен	г. Энгельс, Саратовская ул., 10А	23.10.2023	1	60 233		
ТЦ Энгельсский	г. Энгельс, пл. Свободы, 3В	04.08.2023			2	87 332
ТОЦ Покровский пассаж	г. Энгельс, ул. Пушкина, 2/1	26.01.2023			1	50 000
ТЦ Меркурий	г. Энгельс, ул. Тельмана, д 26	12.07.2022			5	43 839
Дом быта	г. Энгельс, ул. Ломоносова, д 19А	09.01.2023			3	7 163
г. Балаково			4	46 557	6	29 065
ТК Интек	г. Балаково, ул. Комарова, 135/13	24.11.2023			1	40 553
рынок Сфера	г. Балаково, Трнавская ул., 34	17.05.2023			4	29 441
ТРЦ Старград	г. Балаково, Пролетарская ул., 50/1	14.06.2023			1	16 071
ТЦ Премиум	г. Балаково, ул. Бульвар Роз, 18	16.02.2022	1	63 406		
ТЦ Кайрос	г. Балаково, ул. Комарова, 133А	05.05.2023	1	58 333		
ТЦ Чайка	г. Балаково, Медицинский пр., 6	28.11.2021	1	35 000		
ТЦ Гранат	г. Балаково, Степная ул., 98	21.10.2021	1	29 491		
г. Балашов					7	51 870
ТЦ Калейдоскоп	г. Балашов, ул. 30 лет Победы, 156	25.07.2023			1	70 000
ТЦ Базар	г. Балашов, ул. 30 лет Победы, 156	22.06.2023			3	57 326
ТЦ Айсберг	г. Балашов, ул. 30 лет Победы, 156	22.06.2023			2	43 055
ТЦ Балашовский пассаж	г. Балашов, ул. Энтузиастов, 1	14.06.2023			1	35 000
г. Пугачев			1	45 333		
ТЦ Московский	г. Пугачёв, Тополевская ул., 93/1	08.05.2023	1	45 333		
г. Шиханы			1	23 783		
ТЦ Кольцо	г. Шиханы, ул. Ленина, 37	15.06.2023	1	23 783		
Итого			8		75	



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

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

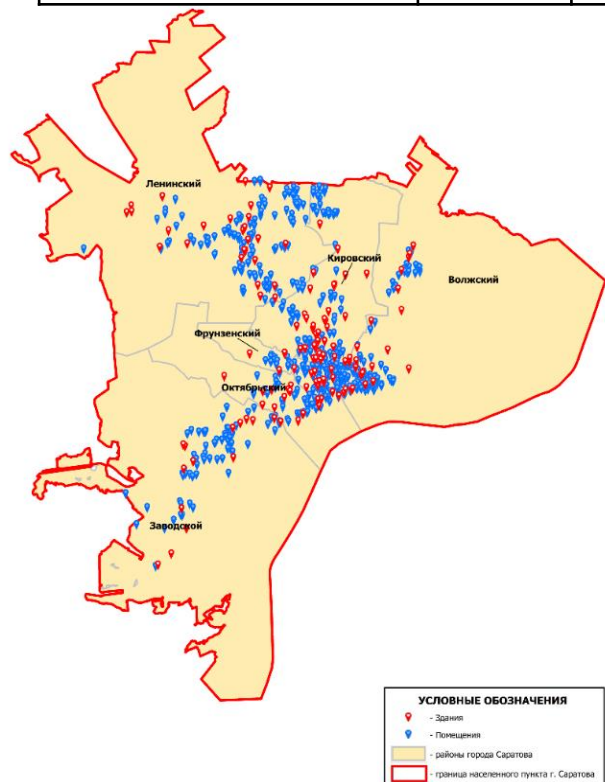


В результате анализа по территориальным зонам в пределах региона видно, что наибольшее количество объектов недвижимости представлено в г. Саратове - административном центре области – 775 (63,32%) помещений и 135 (23,32%) зданий, а также 156 здания (26,94%) и 316 (25,82%) помещения в райцентрах с развитой промышленностью – г. Энгельс, г. Балаково, г. Балашов, г. Вольск, г. Калининск, г. Шиханы, п. Михайловский.



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

Районы г. Саратова	Здание		Помещение	
	Кол-во	Среднее, руб./кв.м	Кол-во	Среднее, руб./кв.м
Октябрьский	22	50 462	126	67 275
Фрунзенский	9	46 077	87	65 861
Кировский	38	55 544	145	61 665
Волжский	25	57 467	194	56 996
Ленинский	26	48 128	137	53 490
Заводской	15	40 647	86	50 705
Итого	135	51 357	775	59 218

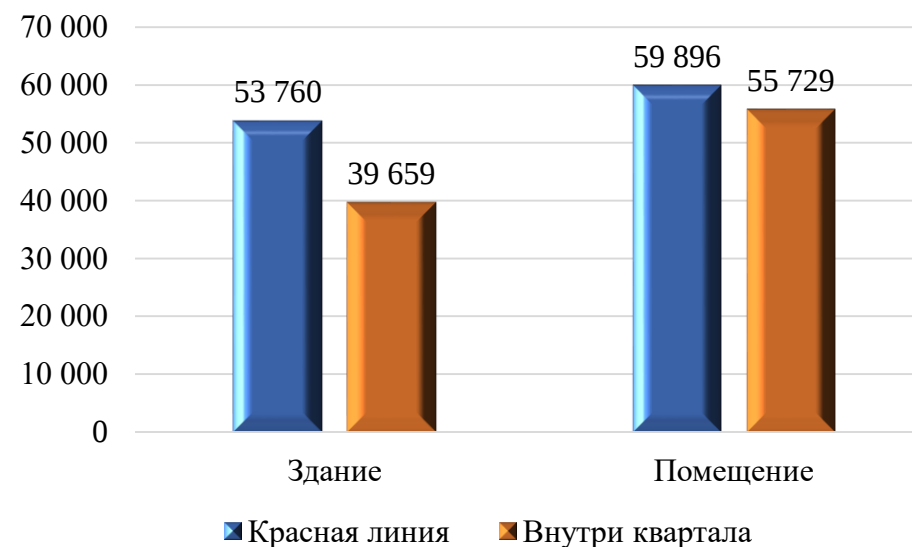


Ожидаемо большее количество предложений и самые дорогостоящие объекты недвижимости расположены в центральной части г. Саратова – Октябрьский, Фрунзенский и Кировский районы - так как данное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью движения, высокими транспортным и пешеходным потоками.

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

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Диапазон средних цен сделок/предложений относительно красной линии (первая линия улиц) г. Саратов



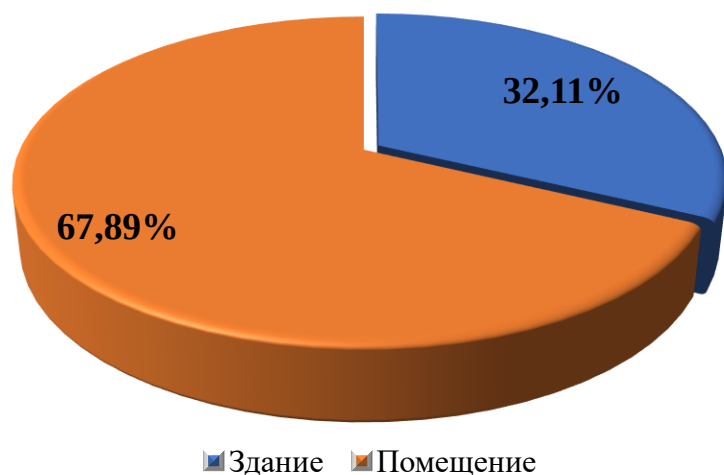
Здания/помещения, расположенные на красной линии, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала



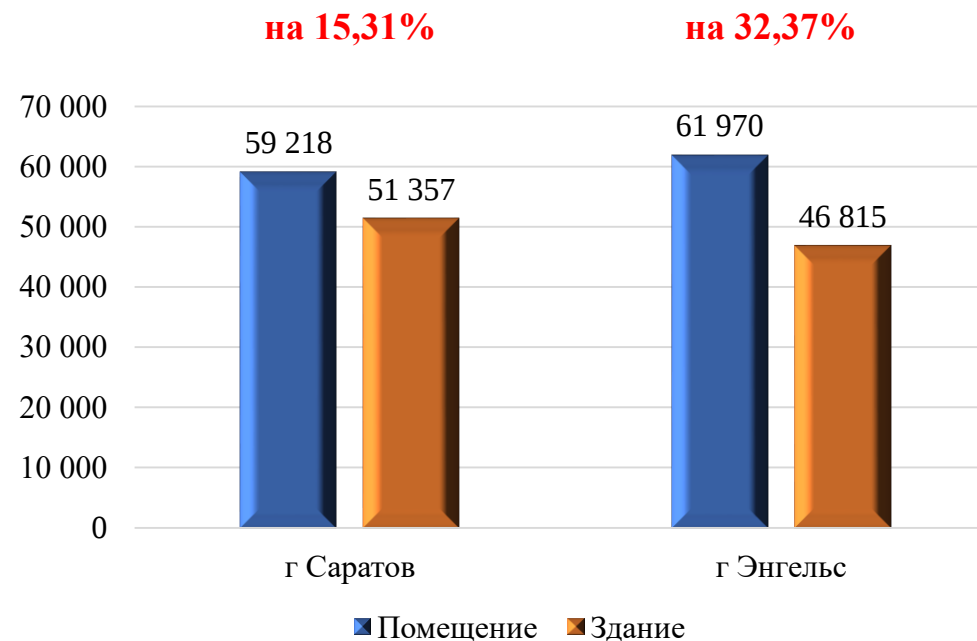
Вид объекта

Вид объекта также играет немаловажную роль при ценообразовании. Как правило, удельный показатель цены встроенных/пристроенных офисно-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.

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



**Диапазон цен сделок/предложений относительно вида
объекта**



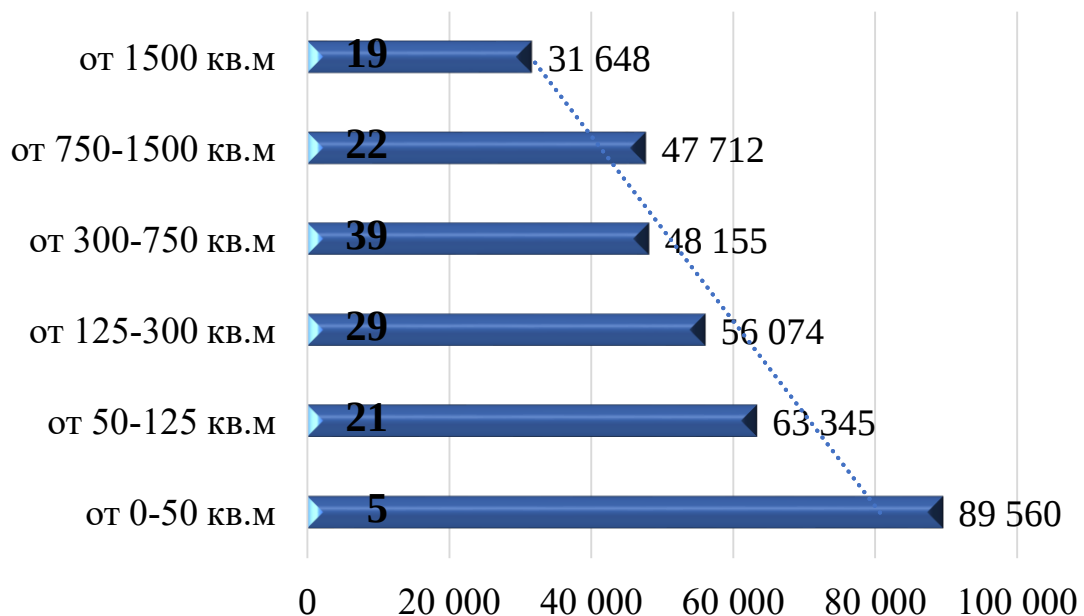
На рынке Саратовской области преобладают предложения помещений коммерческого назначения (67,89%). В зоне повышенного спроса/предложения находятся коммерческие площади в жилых многоквартирных домах - стрит-ритейл (street-retail) – 77,86% от общего числа предложений помещений и 80,13% в г. Саратове (нежилые помещения в многоквартирных домах на -1, 1, 2 этажах с выходом на улицу, площадью до 1000 кв.м.).



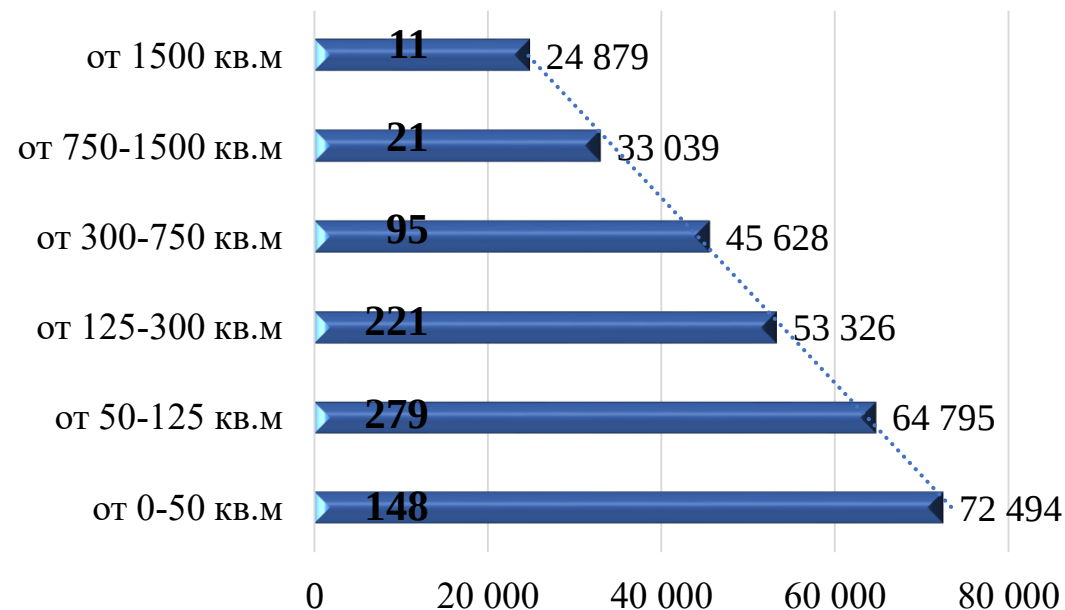
Площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) влияет на его ликвидность на открытом рынке. Важным ценообразующим фактором при определении стоимости объекта недвижимости, является масштаб объекта.

Структура сделок/предложений офисно-торгового назначения в зависимости от площади

Здание г. Саратов



Помещение г. Саратов

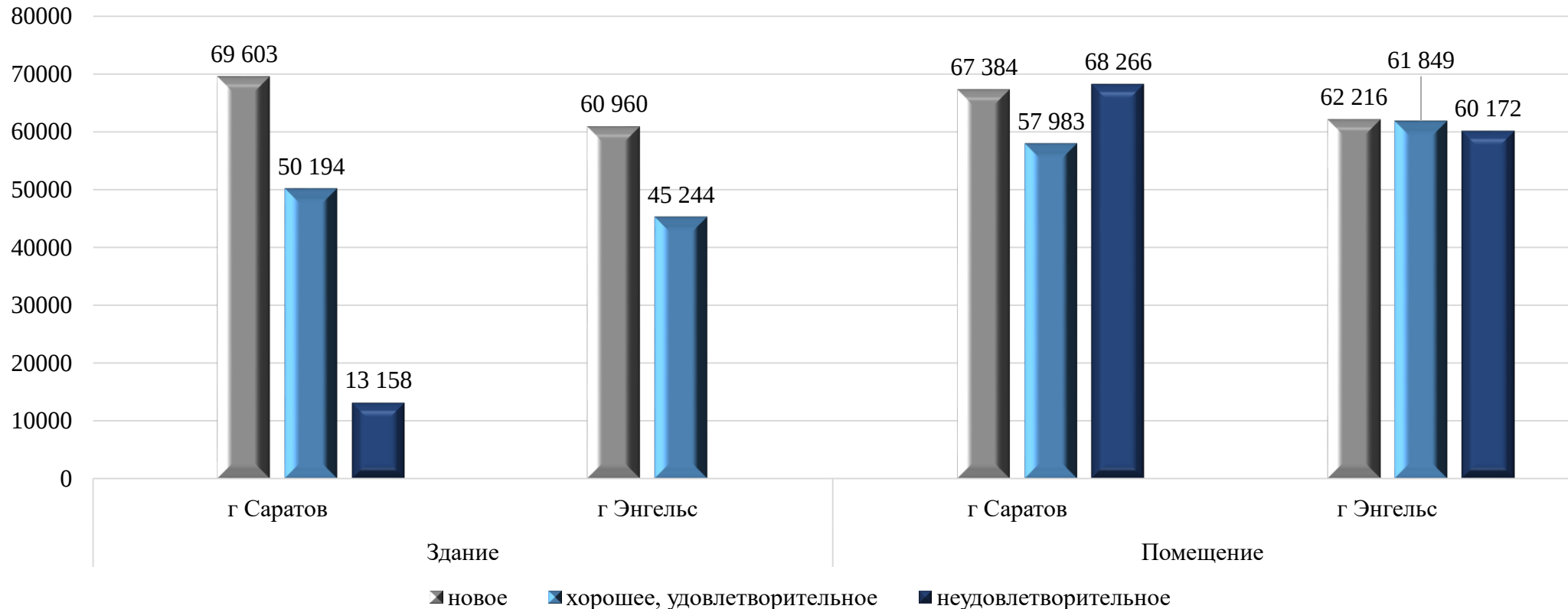


В г. Саратове прослеживается обратная зависимость удельной цены объекта недвижимости от общей площади – чем меньше площадь объекта, тем больше цена.



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 сделок/предложений относительно физического состояния здания

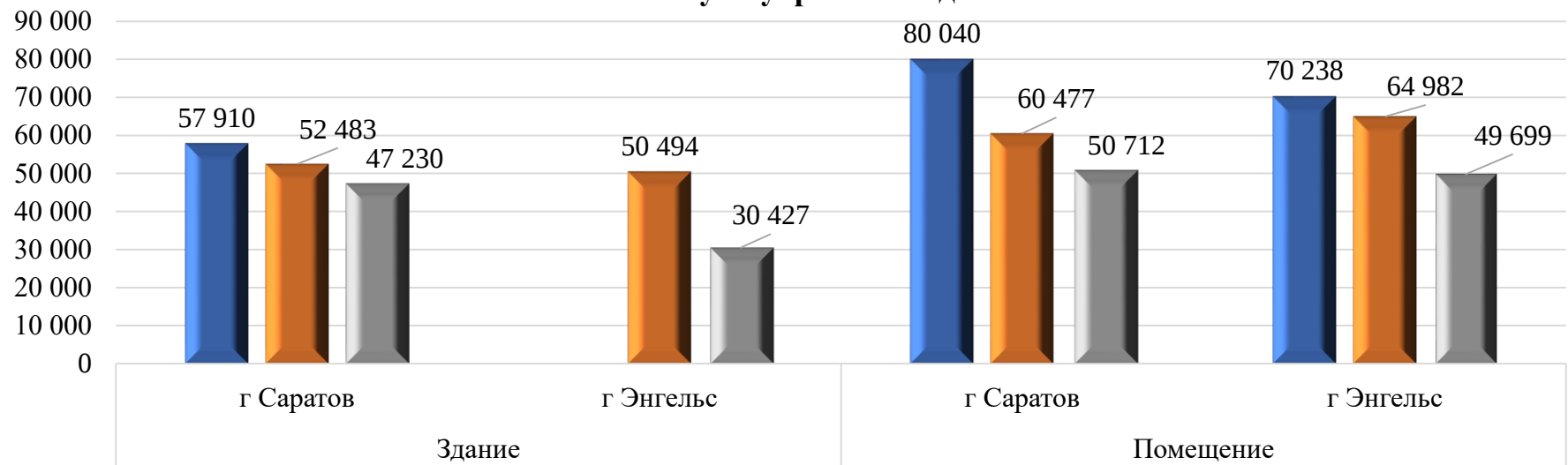


По итогам анализа на рынке недвижимости прослеживается зависимость удельной цены объекта недвижимости от физического состояния. В г. Саратове помещения в новых зданиях практически равны по цене помещениям в аварийных домах. Предположительно, это связано с тем, что в городе была подготовлена отдельная 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), а так же данные объекты расположены в культурном и историческом центре.



Внутренняя отделка

Диапазон средних цен сделок/предложений относительно качеству внутренней отделки



■ Дизайнерский, евро ремонт ■ Типовой ремонт ■ Без отделки

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

Из графика видно явную зависимость средней рыночной цены зданий/помещений от состояния отделки. В г. Саратове стоимость квадратного метра зданий/помещений с дизайнерским ремонтом на **10,34% /32,35%** выше, чем стоимость объекта недвижимости с типовым ремонтом и зданий/помещений зданий/помещений на **11,12%/19,25%**, чем стоимость объектов недвижимости, у которых отсутствует отделка.

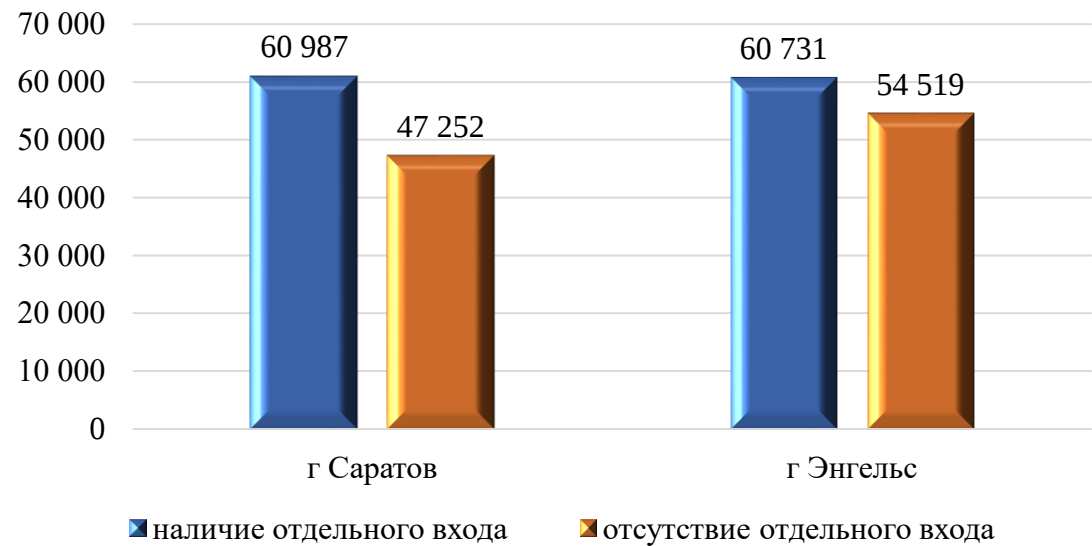
Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка "премиум")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка "премиум")	1	1,27	1,49	1,7
	типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,79	1	1,17	1,34
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,67	0,86	1	1,15
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,59	0,75	0,87	1



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.

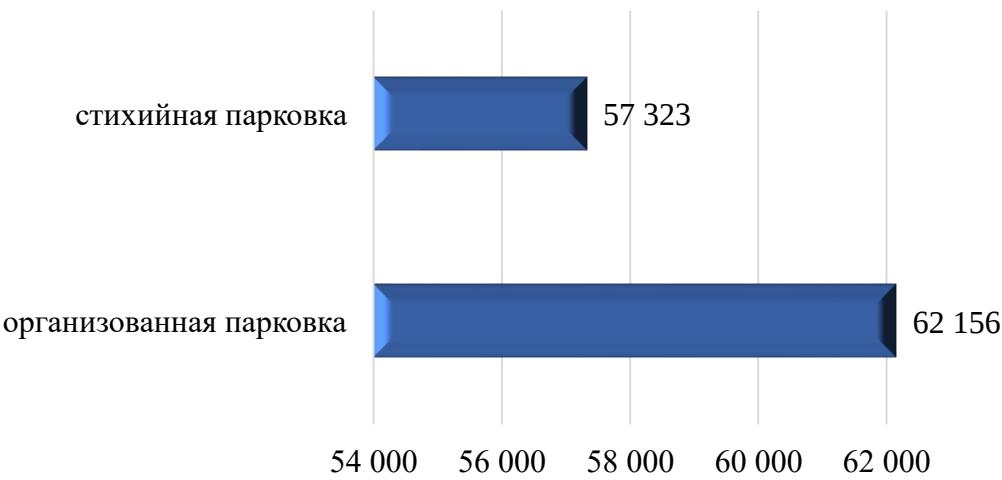
Диапазон средних цен сделок/предложений относительно наличия/отсутствия отдельного входа



Нежилые помещения офисно-торгового назначения в г. Саратове с отдельным входом дороже помещений, отдельный вход у которых отсутствует на **29,07%**, в г. Энгельсе – **11,39%**.

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. Организация парковки торгового центра — удобно расположенной и вместительной — важная задача в рамках данной бизнес-схемы, поскольку способствует повышению привлекательности ТЦ, увеличению количества покупателей и товарооборота.

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



В г. Саратове ТЦ/ТРЦ/БЦ, представленные на рынке недвижимости, с организованной парковкой дороже объектов со стихийной на **8,43%**.

*<https://yandex.ru/maps/>

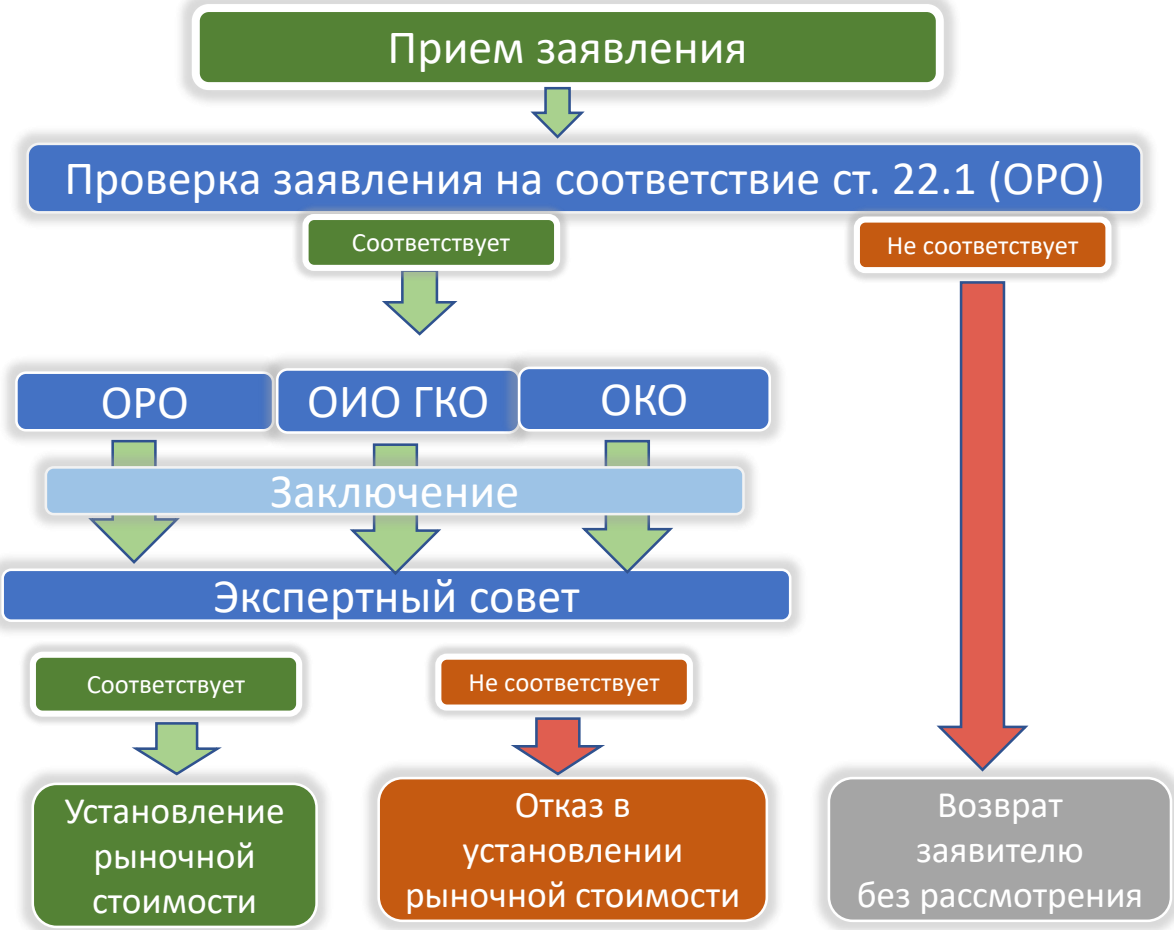
Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Отдельный вход		Аналог		Торговые объекты		Аналог		
		отдельный вход есть	отдельного входа нет			организованная	стихийная	без парковки
Объект оценки	отдельный вход есть	1	1,08	Объект оценки	организованная	1	1,08	1,17
	отдельного входа нет	0,93	1		стихийная	0,93	1	1,09
					без парковки	0,85	0,92	1



Статья 22.1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Количество решений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной объектов офисно-торговой недвижимости в рамках ст. 22.1 ФЗ-237



	Кол-во	Средняя стоимость, руб./кв.м
г Саратов	9	25 541
р-н Татищевский	1	23 267
г Балаково	7	22 822
Гагаринский АР	2	22 747
г Вольск	2	22 641
г Энгельс	5	22 521
р-н Калининский	1	21 626
р-н Ершовский	3	21 386
г Пугачев	3	20 939
р-н Дергачевский	1	20 029
р-н Новоузенский	1	19 993
г Красноармейск	2	18 628
р-н Озинский	2	18 146
г Балашов	1	17 624
р-н Ивантеевский	1	14 864
р-н Энгельсский	3	14 781
р-н Балтайский	1	14 693
р-н Петровский	2	13 042
р-н Ртищевский	2	13 019
Итого	49	20 859



Вывод

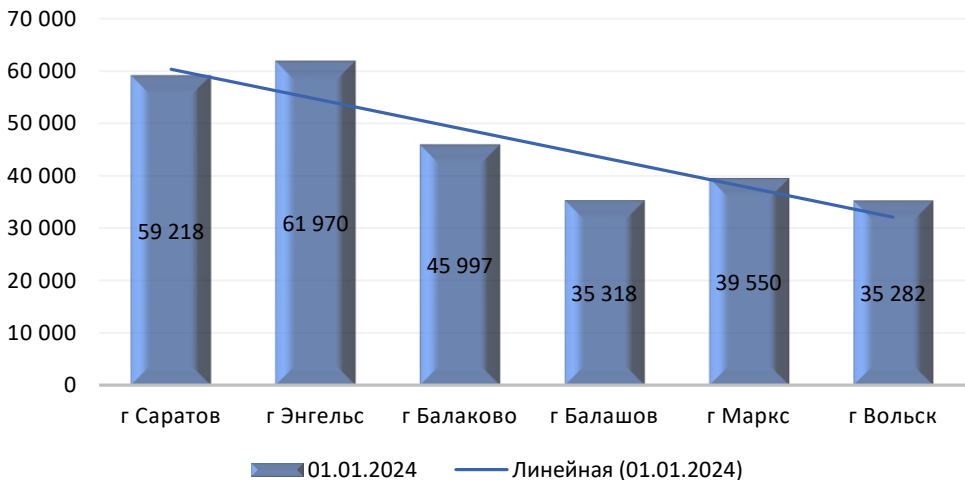
В целом рынок офисно-торговой недвижимости в области развит только в г. Саратов, г. Энгельс, г. Балаково, а также районах, расположенных в непосредственной близости от административного центра Саратовской области (г. Саратова). В остальных населенных пунктах рынок депрессивный, предложения единичны и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

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

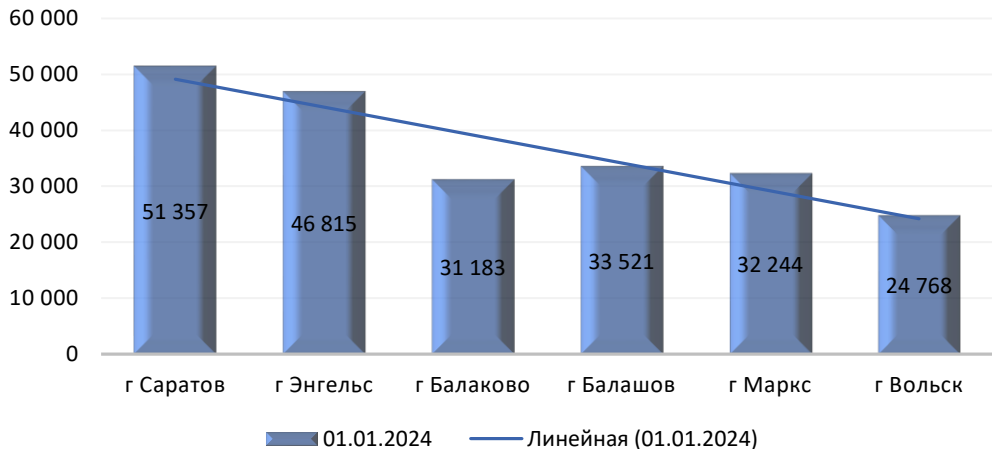
- местоположение объекта;
- выход на красную (первую) линию улицы;
- общая площадь;
- физическое состояние здания;
- внутренней отделки помещений;
- наличие отдельного входа;
- вид объекта;
- возможность парковки (организованная парковка для объектов в городе).

Значения удельных цен объектов офисно-торгового назначения в Саратовской области находятся в диапазоне от 597,91 руб./кв.м до 174 311,93 руб./кв.м – здания (ЕОН), от 538,05 руб./кв.м до 172 361,43 руб./кв.м - помещения. Диапазон удельных цен объектов офисно-торгового назначения в г. Саратове от 6 362,87руб./кв.м до 174 311,93 руб./кв.м – здания (ЕОН), от 3 205,13 руб./кв.м до 172 361,43 руб./кв.м - помещения.

Помещения



Здания



За период с 01.01.2023 по 01.01.2024 наблюдается рост цен на офисно-торговую недвижимость. В г. Саратове здания на 16,41%, помещения на 23,22%, в г. Энгельсе, здания на 16,75%, помещения на 17,72%.



Значение корректирующих коэффициентов, используемых для расчета ГКО 2023

Статус населенного пункта

Статус населенного пункта	Корректирующие коэффициенты
Областной центр (Саратов)	1
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,81
Районный центр с развитой промышленностью	0,72
Районный центр сельскохозяйственных районов	0,6
Прочие населённые пункты за СКАД*	0,59
Прочие населённые пункты	0,48

Муниципальный район, городской округ

Функциональная подгруппа

Функциональная подгруппа	Корректирующие коэффициенты
0401, 0402, 0403, 0406, 0413,0423, 0430, 0443	1
0404	0,7751
0405	0,4998
0409, 0410, 0411	1,0426
0433, 0453	0,6532
0601	1,35
0602	1,1421
0603	1
0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609	0,8948
0610	0,6377

Корректировка на площадь.

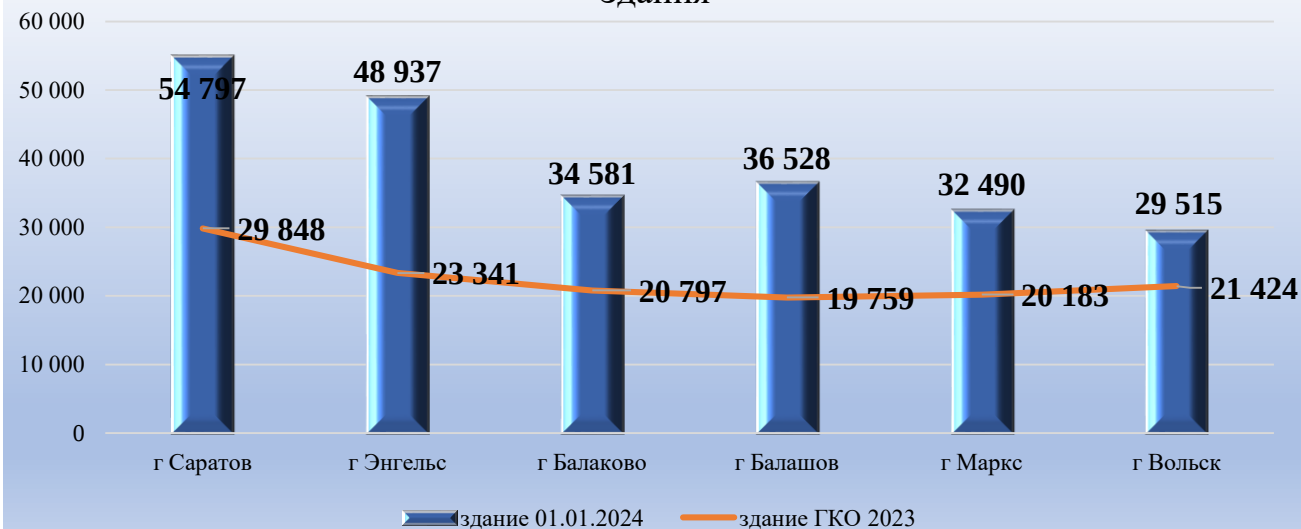
Цены		Аналог						
		0-125	125-300	300-750	750-1000	1000-1500	1500-5000	от 5000
Объект оценки	0-125	1	1,1699	1,2839	1,3579	1,4082	1,5456	1,6414
	125-300	0,8548	1	1,0975	1,1607	1,2037	1,3211	1,403
	300-750	0,7789	0,9112	1	1,0576	1,0967	1,2038	1,2784
	750-1000	0,7365	0,8616	0,9456	1	1,037	1,1383	1,2088
	1000-1499	0,7101	0,8308	0,9118	0,9643	1	1,0976	1,1656
	1500-4999	0,647	0,7569	0,8307	0,8785	0,9111	1	1,062
	От 5000	0,6092	0,7128	0,7822	0,8273	0,8579	0,9417	1

Муниципальный район	Интегральный показатель корректировки на местоположение (муниципальный район, городской округ)
г. Саратов	1
г. Энгельс	0,986
Энгельсский	0,971
ЗАТО Светлый	0,969
Татищевский	0,967
Воскресенский	0,959
Новобурасский	0,945
Лысогорский	0,943
Марковский	0,938
г. Маркс	0,896
Краснокутский	0,888
Советский	0,885
Базарно-Карабулакский	0,884
Ровенский	0,882
Федоровский	0,88
г. Красноармейск	0,879
Петровский	0,866
Аткарский	0,861
Красноармейский	0,855
г. Балаково	0,85
г. Вольск	0,831
Ершовский	0,824
Калининский	0,824
Балаковский	0,821
г. Аткарск	0,821
г. Петровск	0,819
Вольский	0,816
г. Шиханы	0,812
Новоузенский	0,81
Балашовский	0,808
Екатериновский	0,808
Балтайский	0,805
Питерский	0,798
Краснопартизанский	0,797
Хвалынский	0,797
Ртищевский	0,793
Самойловский	0,79
г. Балашов	0,77
г. Пугачев	0,761
г. Ртищево	0,758
г. Хвалыnsk	0,756
Ивантеевский	0,753
Александрово-Гайский	0,751
Романовский	0,744
Аркадакский	0,741
Озинский	0,741
Духовницкий	0,738
Турковский	0,738
Пугачевский	0,735
Дергачевский	0,733
п. Михайловский	0,73
Перелобский	0,726
Гагаринский район	0,635

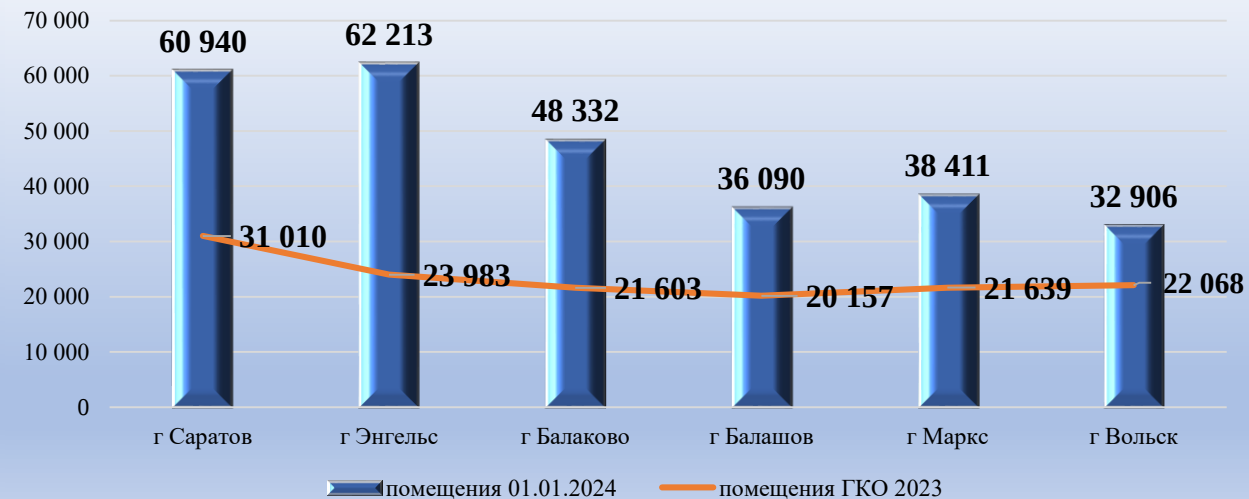


4 (Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая multifunctional назначения)

Здания

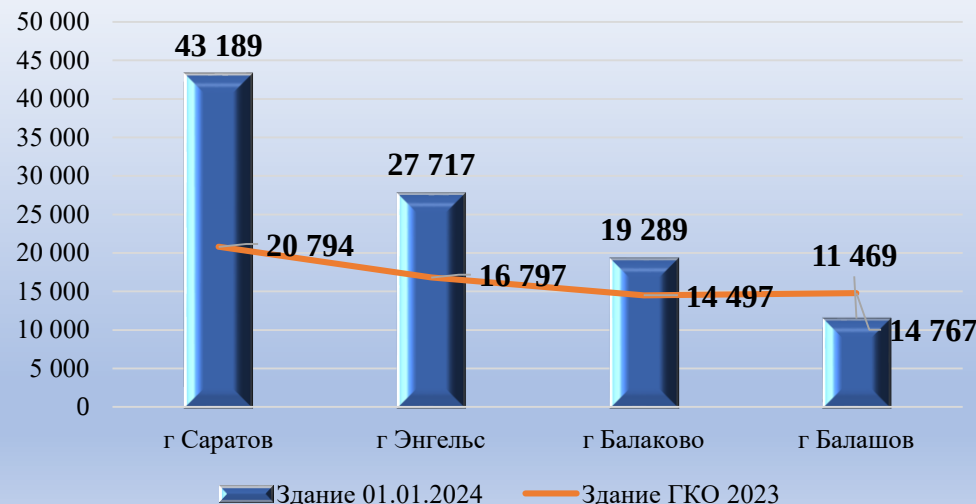


Помещения

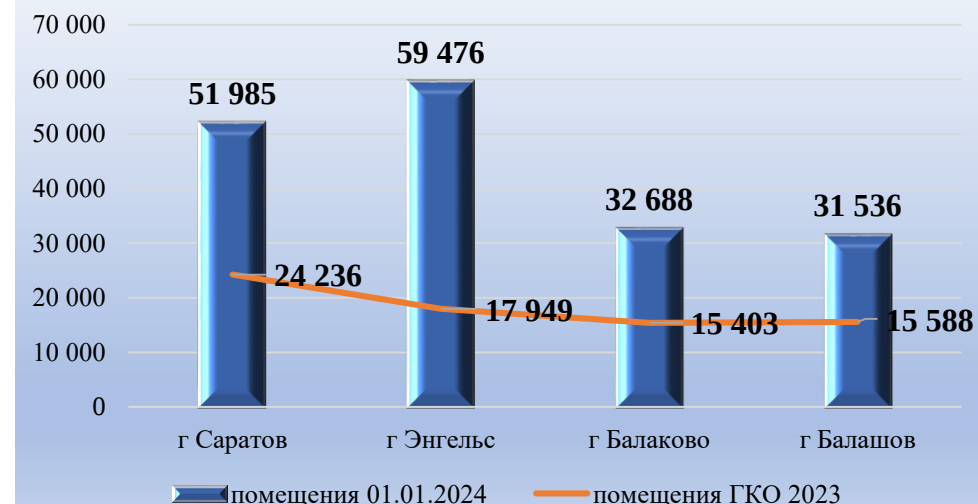


6 (Административные и бытовые объекты)

Здания



Помещения





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

Рынок объектов временного проживания на территории Саратовского региона развит крайне слабо, характеризуется дефицитом объектов и большим разбросом цен.

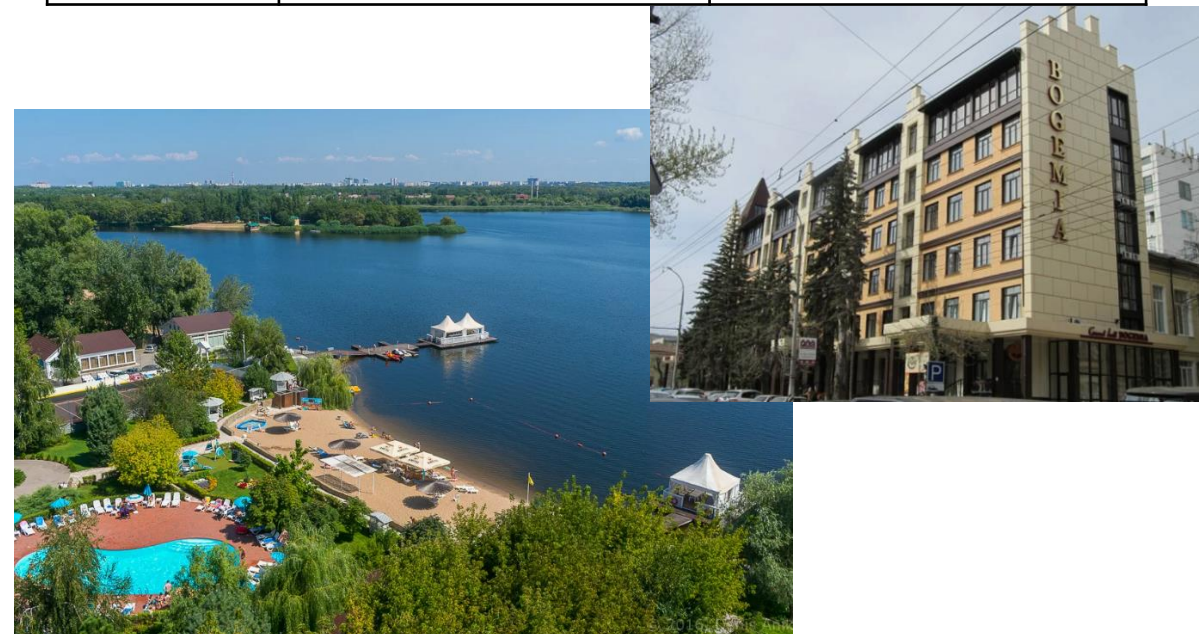
Основная масса сделок/предложений представлена в административном центре региона в городе Саратове и городе Энгельсе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют.

Местоположение	Гостиницы: класс 2	Гостиницы: класс 3	Мотели	Общежития	Базы отдыха	Пионерские лагеря	Итого
г Саратов	5	2	-	-	-	-	7
г Энгельс	1	-	-	1	5	-	7
Гагаринский АР	-	2	1	-	-	-	3
р-н Вольский	1	-	-	-	-	1	2
р-н Дергачевский	1	-	-	-	-	-	1
р-н Татищевский	-	1	-	-	-	-	1
г Хвалынский	1	-	-	-	-	-	1
г Маркс	1	-	-	-	-	-	1
р-н Ивантеевский	1	-	-	-	-	-	1
р-н Энгельсский	1	-	-	-	-	-	1
г Пугачев	1	-	-	-	-	-	1
г Красноармейск	1	-	-	-	-	-	1
р-н Балаковский	1	-	-	-	-	-	1
Итого	15	5	1	1	5	1	28

Более менее качественную картину ценообразования показывает рынок гостиниц: класс 2 (помещения) г. Саратов и базы отдыха в г. Энгельсе.

Необходимо уточнить, что гостиницы, турбазы, мотели, лагеря и т.д. продаются как готовый бизнес (с мебелью, техникой, оборудованием).

	Количество объектов	Средний УП, руб./кв.м
Росреестр	3	17947
Рынок	25	52397
Итого	28	48706



Диапазон цен сделок/предложений

	Кол-во	Минимум руб./кв.м	Максимум руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м
г. Саратов					
Гостиницы: класс 2 (помещения)	5	26 143	148 438	86 912	28 990
г. Энгельс					
Базы отдыха (здания)	5	22 989	163 690	64 428	12 923



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

движимость в Саратове > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Саратове > Октябрьский > улица Имени Н.Г. Чернышевского

мар, 15:28 202 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Готовый бизнес, 700 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Октябрьский, ул. Имени Н.Г. Чернышевского, 88 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото



700 м²
Площадь

2
Этаж

500 000 ₽/мес.
Прибыль

Арт. 26161730
Продаётся действующая гостиница возле Набережной Космонавтов, на улице , ведущей к новому городскому пляжу. Так же в шаговой доступности Городской Пляж.

Онлайн-показ

18 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Включены НДС

Показать телефон



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рост-Риелт
Документы проверены

Гостиница минимум
26 143 руб./кв.м
г. Саратов, ул. Имени
Н.Г. Чернышевского,
88 корп. 2

Хостел максимум
148 438 руб./кв.м
г. Саратов, ул. имени
Е.И. Пугачёва, 51А



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саратовская область,
радиус

Главная > Готовый бизнес и оборудование > Готовый бизнес > Туризм

Хостел в собственности

9 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку



Цель сделки: Продать бизнес

Саратовская область, Саратов, ул. имени Е.И. Пугачёва, 51А
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Анатолий
Частное лицо
На Авито с июля 2014

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2023 г.

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская о

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 900 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

43 000 000 Р 47 778 Р за м²

Показать телефон 8 917 XXX-XX-XX

Поддоны деревянные, паллеты
5,0 10 отзывов
Компания
На Авито с августа 2012
Реквизиты проверены

18 объявлений пользовател

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Михайлович



О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 900 м²
Отделка: без отделки

Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, муниципальное образование Энгельс, Энгельс, база отдыха Сазанка

Скрыть карту



База отдыха
минимум
56 224 руб./кв.м
г. Энгельс, база
отдыха Сазанка

База отдыха (комплекс
зданий и сооружений)
максимум
163 691 руб./кв.м
г. Энгельс, база отдыха
Сазанка

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 201 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

33 000 000 Р 164 179 Р за м²

Показать телефон 8 917 XXX-XX-XX
Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

ЗЛАТА
Компания
На Авито с января 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Злата



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 201 м²
Этаж: 2

Высота потолков: 2.6 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 50 кВт
Отопление: автономное

Сообщения

https://www.avito.ru/engels/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_201_m_2919490736

23.11.2023, 16:41 Свободного назначения, 201 м² в Энгельсе | Продажа коммерческой недвижимости в Энгельсе | Авито
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс, база отдыха Сазанка

Скрыть карту



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

2.6 «Производственно-складская недвижимость»

В данном разделе проанализированы здания, помещения и базы 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., etagi.com, cre.mirkvartir.ru. А также сведения, предоставленные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (Росреестр) и органами местного самоуправления (администрации муниципальных районов).

Источник информации	Количество объектов
avito.ru	259
cian.ru	31
Росреестр	23
realty.ya.ru	8
torgi.gov.ru	7
domclick.ru	4
etagi.com	2
cre.mirkvartir.ru	1
kvadrat64.ru	1
Общий итог	336

В таблице приведена информация о количестве представленных предложений/сделок объектов производственно-складской недвижимости на локальных рынках Саратовской области.

Из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту для дальнейшей работы принято 336 объектов в качестве объектов-аналогов: 190 зданий, 39 помещений и 107 баз производственного назначения.

Наибольшее количество предложений/сделок объектов производственно-складского назначения сосредоточено в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково и Гагаринском административном районе.

№	Муниципальный район или городской округ	Количество объектов		
		Здания	Помещения	Производственно-складские комплексы (базы)
1	г Саратов	54	18	34
2	г Энгельс	19	4	15
3	г Балаково	19	6	8
4	Гагаринский АР	14	3	5
5	р-н Энгельсский	13	1	1
6	г Балашов	8	2	1
7	р-н Марковский	5	-	-
8	р-н Балашовский	4	-	6
9	р-н Новобурасский	4	-	-
10	г Петровск	4	-	3
11	г Красноармейск	4	-	-
12	р-н Татищевский	4	-	2
13	г Красный Кут	3	-	1
14	р-н Балаковский	3	-	2
15	р-н Ивантеевский	3	-	-
16	г Аткарск	3	-	2
17	р-н Аткарский	3	-	-
18	р-н Александрово-Гайский	3	-	2
19	г Маркс	2	-	1
20	г Хвалынский	2	-	-
21	р-н Советский	2	-	3
22	г Вольск	2	-	2
23	г Калининск	2	1	2
24	г Новоузенск	1	-	-
25	р-н Воскресенский	1	-	-
26	г Ершов	1	-	2
27	р-н Хвалынский	1	-	-
28	р-н Екатериновский	1	-	1
29	р-н Базарно-Карабулакский	1	-	-
30	г Пугачев	1	-	1
31	р-н Лысогорский	1	-	1
32	р-н Красноармейский	1	-	-
33	р-н Краснопартизанский	1	-	1
34	г Ртищево	-	4	1
35	р-н Ровенский	-	-	3
36	р-н Питерский	-	-	2
37	р-н Пугачевский	-	-	1
38	р-н Балтайский	-	-	1
39	р-н Духовницкий	-	-	1
40	р-н Ершовский	-	-	1
41	р-н Озинский	-	-	1
Общий итог:		190	39	107



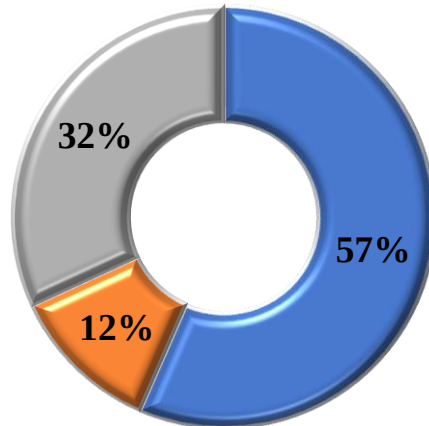
Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

В результате анализа сложилась следующая количественная картина

рынка производственно-складской недвижимости в Саратовской области:



■ Здания ■ Помещения ■ Базы

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

Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственно-складского использования составляют 57% от общего количества, производственные комплексы 32%, помещения 12%.

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, а предложения в отдельных населенных пунктах единичны, то в таблице приведены цены за 1 кв.м по вышеуказанным территориальным единицам с учетом подгруппы объекта капитального строительства.

Муниципальный район или городской округ	Количество объектов	Минимальное, руб./кв.м	Максимальное, руб./кв.м	Средний УП, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м на 01.01.2023
Помещения					
Вид объекта	0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м				
г Саратов	8	4 137	21 519	12 725	11 576
Гагаринский АР	1	12 500	12 500	12 500	14 863
г Энгельс	3	7 895	16 667	12 181	14 920
г Балаково	3	3 125	23 822	13 885	13 733
Всего	15				
Вид объекта	0723 Складские здания, кроме ангаров				
г Саратов	8	9 583	38 147	19 606	11 282
Гагаринский АР	2	11 364	16 364	13 864	8 221
г Энгельс	1	11 111	11 111	11 111	12 216
г Балаково	3	4 823	9 600	7 569	12 236
Всего	14				
Вид объекта	0730 Станции технического обслуживания автомобилей , автосервисы				
г Саратов	2	29 216	40 000	34 608	18 255
Всего	2				
Здания					
Вид объекта	0703 Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м				
г Саратов	2	5 568	7 336	6 452	26 638
Всего	2				
Здания					
Вид объекта	0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м				
г Саратов	22	3 974	64 497	18 686	13 331
Гагаринский АР	9	4 826	22 096	13 197	13 193
г Энгельс	12	7 284	30 769	16 579	14 485
г Балаково	8	4 593	20 833	13 779	13 813
Всего	51				
Вид объекта	0721 Автоматические телефонные станции (АТС)				
г Энгельс	1	18 722	18 722	18 722	11 348
Всего	1				
Здания					
Вид объекта	0722 Мастерские				
г Балаково	2	1 140	7 882	4 511	11 416
Всего	2				
Вид объекта	0723 Складские здания, кроме ангаров				
г Саратов	18	2 416	41 702	17 182	11 686
Гагаринский АР	5	2 772	27 520	16 532	9 771
г Энгельс	4	5 011	20 179	15 797	12 464
г Балаково	8	4 000	31 526	10 376	12 974
Всего	35				
Вид объекта	0730 Станции технического обслуживания автомобилей, автосервисы				
г Саратов	11	3 287	98 000	32 100	25 530
г Энгельс	2	41 667	44 643	43 155	28 616



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

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

В таблице ниже рассматриваем средние цены за 1 кв.м по типовым территориальным зонам в пределах региона.

Таблица «Средние цены предложений/сделок зданий/помещений производственно-складского назначения по территориальным зонам в пределах региона»

Территориальные зоны в пределах региона	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Областной центр	19 826	72
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	14 215	17
Райцентры с развитой промышленностью	13 497	63
Прочие населенные пункты	8 558	44
Райцентры с развитым СХ	5 866	33
Общий итог		229

Корректировка на местоположение

Объект аналог							
Объект оценки			1	2	3	4	5
	1	Областной центр	1	1,09	1,84	2,12	2,50
	2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,92	1	1,69	1,94	2,29
	3	Райцентры с развитой промышленностью	0,54	0,59	1	1,15	1,36
	4	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,47	0,52	0,87	1	1,18
	5	Прочие населенные пункты	0,40	0,44	0,74	0,85	1



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

В таблице ниже рассматриваем средние цены за 1 кв.м по типовым территориальным зонам в пределах города на примере г. Саратова.

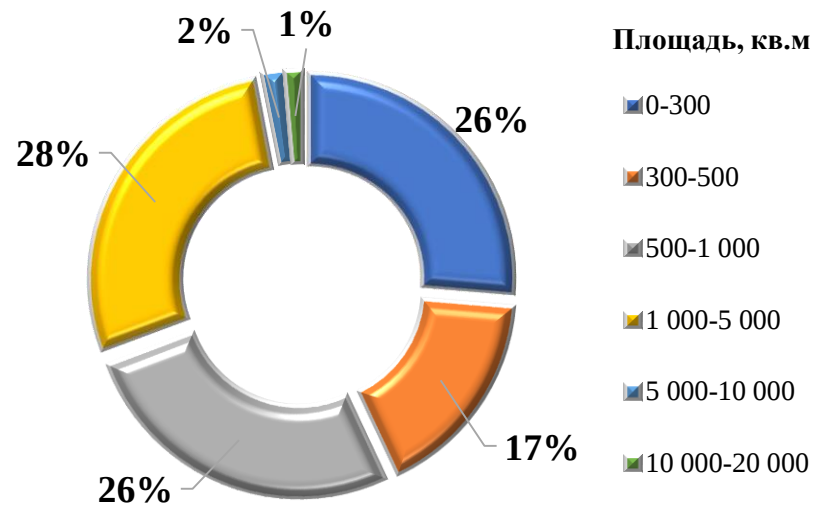
Таблица «Средние цены предложений/сделок зданий/помещений производственно-складского назначения по территориальным зонам в пределах города, г. Саратов»

Территориальные зоны в пределах города, г. Саратов	Средний УП, руб./кв.м	Количество объектов
Зона крупных автомагистралей города	22 749	23
Зона транспортной инфраструктуры	22 622	9
Зона жилой застройки	19 357	6
Окраина, промзона	17 256	31
Рекреационные зоны	16 513	3
Общий итог		72



Наибольшее количество производственно-складских объектов представлено ожидаемо в промзоне города.

Наиболее дорогая типовая территориальная зона по представленным объектам – зона крупных автомагистралей города. Наличие удобных подъездных путей с расположением вдоль крупной автодороги положительно влияют на рынок производственно-складской недвижимости.

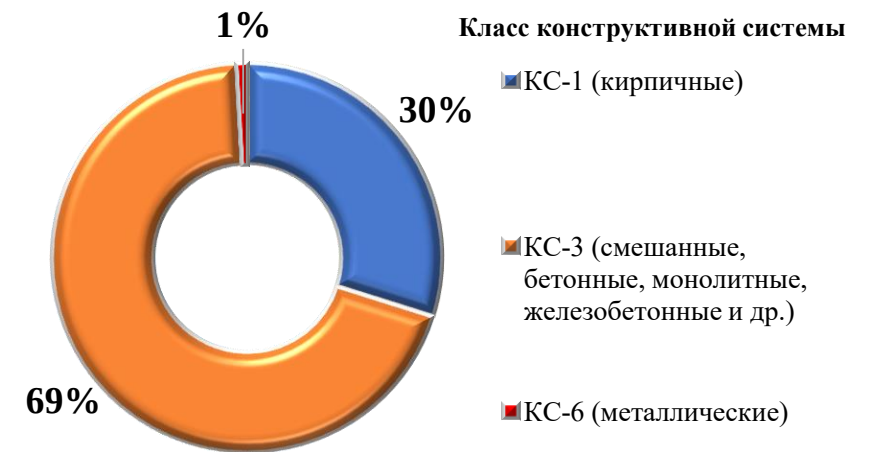


Структура объектов производственно-складского назначения в разрезе площадей, % от общего количества

В разрезе площади в наибольшем количестве представлены объекты площадью 1 000 – 5 000 кв.м. – 28% от общего количества.

Корректировка на площадь

		Объект аналог					
		до 300 кв.м.	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	более 10000
Объект оценки	до 300 кв.м.	1	1,12	1,16	1,44	1,53	2,47
	300-500	0,89	1	1,03	1,29	1,37	2,21
	500-1000	0,86	0,97	1	1,25	1,32	2,13
	1000-5000	0,69	0,77	0,80	1	1,06	1,71
	5000-10000	0,65	0,73	0,76	0,94	1	1,62
	более 10000	0,41	0,45	0,47	0,58	0,62	1



Структура объектов производственно-складского назначения в разрезе класса конструктивной системы, % от общего количества

Корректировка на материал стен

Объект оценки	Объект аналог			
	Кирпич	Ж/б, смешанные	Металл	
	1	1,15	5,73	
	0,87	1	4,96	
	0,17	0,20	1	



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«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.

На рынке Саратовской области в наибольшем количестве представлены объекты в хорошем, удовлетворительном состоянии.



Структура объектов производственно-складского назначения в разрезе физического состояния объекта, % от общего количества

Корректировка на физическое состояние здания

		Объект аналог		
		Новое/хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Новое/хорошее	1	1,76	3,18
	Удовлетворительное	0,57	1	1,81
	Неудовлетворительное	0,31	0,55	1

Корректировка на наличие коммуникаций (Отопление)

		Объект аналог	
		Есть	Отсутствуют
Объект оценки	Есть	1	1,88
	Отсутствуют	0,53	1

Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов

		Объект аналог	
		Есть	Отсутствуют
Объект оценки	Есть	1	1,46
	Отсутствуют	0,69	1



Центр государственной кадастровой оценки

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

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» - 100 объектов. Из них в г. Саратове – 32 предложения, в г. Энгельсе – 15 и г. Балаково – 8. Гагаринском АР – 3 предложения.



№	Местоположение	Количество объектов	Средний УП, руб./кв.м
	0704 Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м	100	
1	г Саратов	32	20 177
2	г Энгельс	15	16 607
3	г Балаково	8	8 838
4	Гагаринский АР	4	22 189
5	р-н Балашовский	4	6 126
6	г Петровск	3	5 305
7	р-н Ровенский	3	4 375
8	р-н Советский	3	2 593
9	р-н Балаковский	2	23 475
10	г Аткарск	2	9 414
11	г Вольск	2	8 665
12	г Ершов	2	6 340
13	г Калининск	2	5 568
14	р-н Питерский	2	4 673
15	р-н Александрово-Гайский	2	3 652
16	р-н Лысогорский	1	26 946
17	р-н Татищевский	1	15 035
18	р-н Ершовский	1	6 939
19	р-н Энгельсский	1	5 250
20	г Балашов	1	5 109
21	р-н Балтайский	1	4 868
22	р-н Екатериновский	1	4 625
23	р-н Духовницкий	1	4 416
24	г Пугачев	1	4 315
25	г Красный Кут	1	4 123
26	г Ртищево	1	3 640
27	р-н Краснопартизанский	1	2 585
28	р-н Пугачевский	1	2 143
29	р-н Озинский	1	1 961
	0723 Складские	4	
1	г Саратов	2	14 698
2	г Маркс	1	5 852
3	р-н Балашовский	1	500
	0705 Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	3	
1	Гагаринский АР	1	2 874
2	р-н Татищевский	1	2 346
3	р-н Балашовский	1	2 040



Центр государственной кадастровой оценки

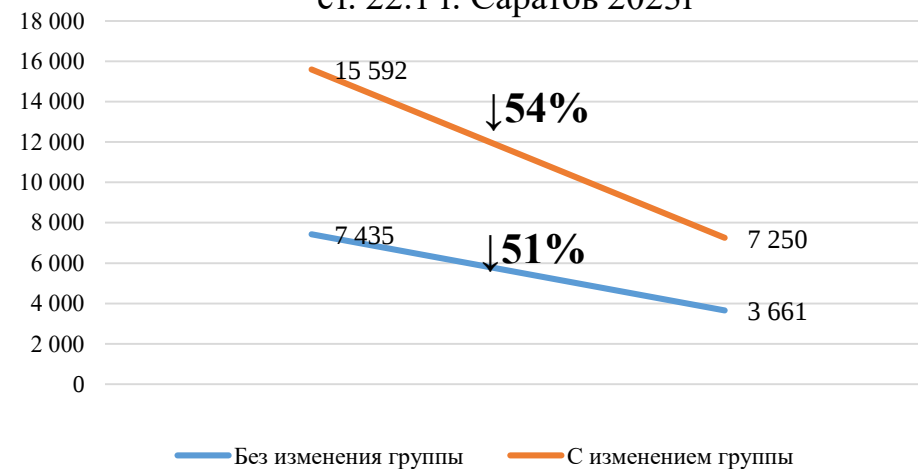
Государственное бюджетное учреждение Саратовской области

«Производственно-складская недвижимость»

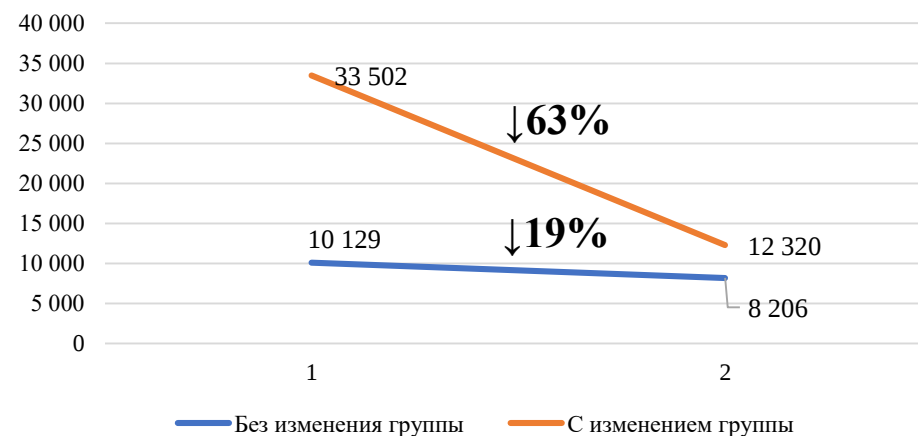
Установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной по ст. 22.1

Муниципальный район/ городской округ и объекты	Группа объекта по ГКО	Фактическая группа объекта	УПКС 2020, руб./кв.м	УПРС, руб./кв.м
0704 Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м				
г. Саратов - 7 объектов				
64:48:000000:48002	9	7	11 125	3 516
64:48:020301:321	9	7	11 125	4 290
64:48:040220:448	7	7	6 092	4 104
64:48:040220:452	7	7	6 092	3 661
64:48:040220:453	7	7	10 120	3 219
64:48:040237:190	9	7	20 060	11 488
64:48:040237:85	9	7	20 060	9 707
р-н Базарно-Карабулакский - 1 объект				
64:04:010101:3593	7	7	9 961	1 592
0705 Объекты сельскохозяйственного производства Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства				
р-н Новоузенский - 2 объекта				
64:22:121601:94	7	7	12 056	1 593
64:22:122903:39	7	7	2 729	1 121
р-н Питерский - 2 объекта				
64:26:110101:261	7	7	3 109	1 253
64:26:110101:39	9	7	3 407	836
0723 Складские здания, кроме ангаров				
р-н Энгельсский - 5 объектов				
64:38:000000:13447	4	7	33 203	11 867
64:38:000000:13689	4	7	34 069	13 163
64:38:040247:469	4	7	33 125	11 681
64:38:040248:260	4	7	33 610	12 568
64:50:021606:1217	7	7	10 129	8 206
р-н Александрово – Гайский - 1 объект				
64:01:000000:683	3	7	6 875	3 179
р-н Балашовский - 1 объект				
64:06:060501:447	7	7	4 354	1 544
р-н Новоузенский - 1 объект				
64:22:000000:1997	7	7	9 481	1 491

Установление кадастровой стоимости по ст. 22.1 г. Саратов 2023г



Установление кадастровой стоимости по ст. 22.1 Энгельсский р-н 2023г





- Наибольшее количество предложений/сделок объектов производственно-складского назначения представлено в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково и Гагаринском административном районе
- Относительно типа объекта в наибольшем количестве представлены отдельно стоящие здания
- Относительно территориальных зон в пределах региона наиболее дорогие цены за 1 кв.м производственно-складских объектов в областном центре и населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, далее следуют районные центры с развитой промышленностью
- Относительно территориальных зон в пределах города наибольшее количество производственно-складских объектов представлено в промзоне, наиболее дорогая типовая территориальная зона – зона крупных автомагистралей города
- Относительно физического состояния здания на рынке Саратовской области в наибольшем количестве представлены объекты в хорошем, удовлетворительном состоянии
- Цены предложений/сделок на территории региона находятся в диапазоне:
 - Производственно-административная, производственно-складская недвижимость 1 002 – 64 497 руб./кв.м, средний УП – 14 088 руб./кв.м
 - Складская недвижимость 1 386 – 41 702 руб./кв.м, средний УП – 10 595 руб./кв.м
 - Станции технического обслуживания автомобилей, автосервисы 3 287 – 98 000 руб./кв.м, средний УП – 28 282 руб./кв.м



2.7 Рынок объектов 9 группы «Прочие объекты»

Рынок прочих объектов в Саратовской области не активен. За 2023 год было представлено 133 объекта. На рынке объектов данной функциональной группы представлены объекты, которые можно отнести к таким подгруппам, как:

- погребя;
- сараи;
- подвалы.

Структура сделок/предложение 9-ой группы в разрезе муниципальных районов

	Здания	Помещение			Итого
	Сараи	Погребя	Подвалы	Сараи	
г Саратов	15	34	1	27	77
г Энгельс	4	11	-	17	32
р-н Энгельсский	6	-	-	-	6
р-н Петровский	-	1	-	3	4
г Вольск	-	2	-	1	3
р-н Воскресенский	2	-	-	-	2
г Пугачев	2	-	-	-	2
г Маркс	1	-	1	-	2
р-н Вольский	1	-	-	-	1
р-н Новобурасский	1	-	-	-	1
г Шиханы	1	-	-	-	1
г Балаково	1	-	-	-	1
р-н Балаковский	1	-	-	-	1
Итого	35	48	2	48	133

Основная масса сделок/предложений представлена в городе Саратове и городе Энгельсе, а предложения в остальных населенных пунктах представлены в малых количествах или предложения о продаже отсутствуют. Меньше всего объектов подвалов – 2 объекта. Погребов представлено 48 объектов. Наибольшее количество представлено сараев – 83 объекта.

Муниципальный район или городской округ	Количество объектов	Минимальное, руб./кв.м	Максимальное, руб./кв.м	Среднее, руб./кв.м
Помещения				
Группа	0902 Погребя			
г Саратов	34	1 000	23 103	6 653
г Энгельс	11	3 750	12 500	6 309
р-н Петровский	1	5 000	5 000	5 000
г Вольск	2	8 333	8 875	8 604
Всего	48			
Группа	0903 Подвалы			
г Саратов	1	10 763	10 763	10 763
г Маркс	1	1 786	1 786	1 786
Всего	2			
Группа	0904 Сараи			
г Саратов	27	2 273	25 806	8 758
г Энгельс	17	714	30 000	11 062
р-н Петровский	3	3 500	5 733	4 744
г Вольск	1	2 500	2 500	2 500
Всего	48			
Здания				
Группа	0904 Сараи			
г Саратов	15	2 000	16 854	7 645
г Энгельс	4	987	12 000	5 412
р-н Энгельсский	6	3 670	19 164	10 984
р-н Воскресенский	2	1 000	3 158	2 079
г Пугачев	2	8 571	10 821	9 696
г Маркс	1	7 500	7 500	7 500
р-н Вольский	1	10 744	10 744	10 744
р-н Новобурасский	1	25 000	25 000	25 000
г Шиханы	1	14 409	14 409	14 409
г Балаково	1	5 714	5 714	5 714
р-н Балаковский	1	2 895	2 895	2 895
Всего	35			

	Количество объектов	Среднее, руб./кв.м
Росреестр	58	8476
Рынок	75	7628
Итого	133	7998



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 2023 год

Ведущий специалист по определению КС	_____	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	_____	Теселкин С.А.
Аналитик в сфере кадастровой оценки	_____	Афросина И.В.
Специалист по анализу рынка	_____	Спицына В.В.
Специалист по анализу рынка	_____	Потанина П.А.