



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ 2024

Исполнители:

Е.Н. Гурылев
С.А. Теселкин
Е.А. Стольникова
В.В. Спицына



Анализ источников информации

Источники информации	Количество потенциальных аналогов	
	шт.	%
Рынок (avito.ru, cian.ru, m2.ru)	44	56,41%
Сделки	29	37,18%
Установления по 22.1	3	3,85%
Торги	2	2,56%
Итого	78	100,00%



Основным источником информации об объектах - аналогах являются открытые интернет источники.

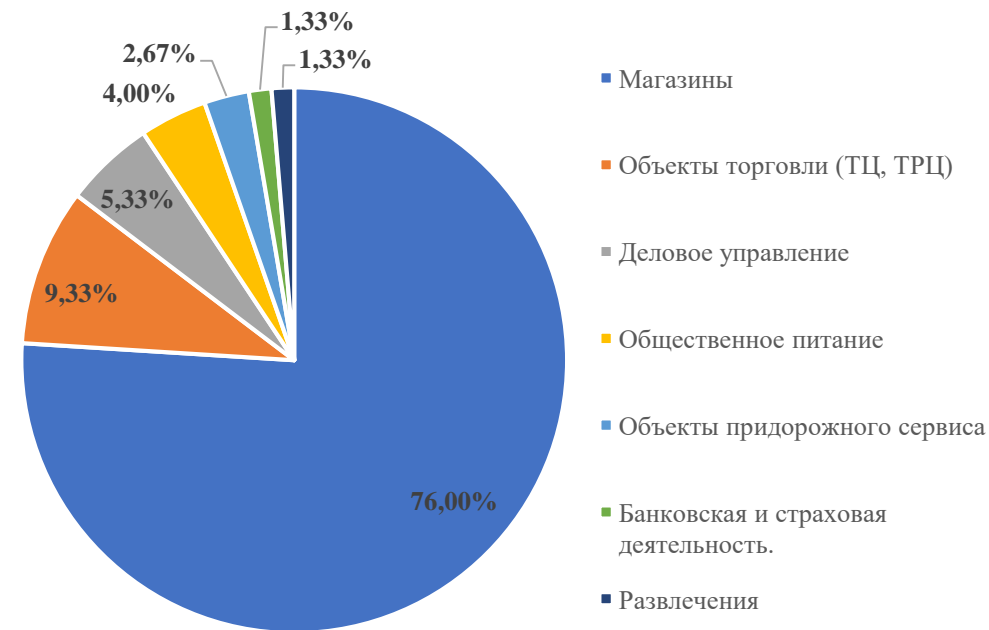


Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке земельных участков коммерческого назначения

Местоположение	Вид использования							Итого
	Деловое управление	Объекты торговли (ТЦ, ТРЦ)	Магазины	Банковская и страховая деятельность.	Общественное питание	Развлечения	Объекты придорожного сервиса	
г Саратов	3	3	25					31
Гагаринский АР	1	2	9				2	14
г Энгельс		2	5	1	1			9
г Балаково			6			1		7
г Ртищево			4					4
р-н Новобурасский			2					2
р-н Озинский			1		1			2
р-н Турковский			1					1
р-н Татищевский			1					1
р-н Энгельсский			1					1
г Вольск					1			1
г Красноармейск			1					1
р-н Воскресенский			1					1
Итого	4	7	57	1	3	1	2	75

В ходе исследования рынка недвижимости из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту информации, для дальнейшей работы принято по данным 2024 года 75 сделок/предложений о продаже земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство».

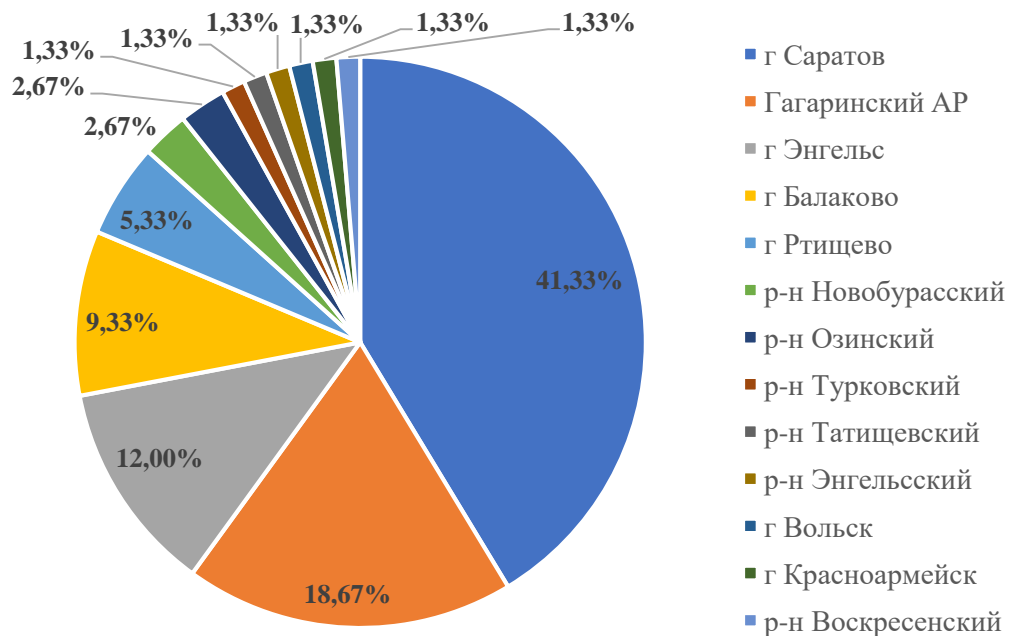
Структура сделок и предложений в зависимости от вида использования





Местоположение

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



Распределение сделок/предложений в зависимости от статуса населенного пункта



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

Наибольшее количество объектов представлено в г. Саратове, Гагаринском районе, Энгельсе, Балаково.

В результате анализа по территориальным зонам в пределах региона (статусу н.п.) видно, что наибольшее количество объектов недвижимости представлено в административном центре области – 31 (41,33%), а также в райцентрах с развитой промышленностью – 16 (21,33%).



Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» собранный Учреждением из открытых источников ((avito.ru, cian.ru, m2.ru)

	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м
г Саратов	17	6 228
г Энгельс	5	3 844
г Балаково	3	3 398
г Вольск	1	3 020
г Ртищево	2	2 544
Гагаринский АР	13	2 284
р-н Турковский	1	1 818
г Красноармейск	1	1 815
р-н Новобураский	1	1 000
Итого интернет объявлений	44 (отобрано из 54)	4 039

Рынок земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство» на территории Саратовского региона 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.

Факторы формирующие рыночную стоимость земельных участков:

- Экономическая ситуация
- Социально демографические особенности
- Расположение земельного участка
- Качественные характеристики земельного участка
- Действующая система налогообложения
- Доход от использования земельного участка



Предложения из открытых источников в г. Саратове (мин., max)

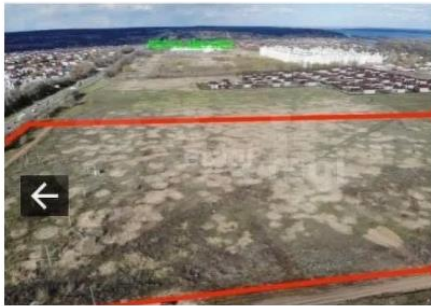
Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность
Участок 6,66 га (промышленности)

118 000 000 Р

177 257 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Саратовская область

Агентство
На Avito с августа 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 665,7 сот.

Расположение

Саратовская обл., Саратов, Зональная ул.
р-н Волжский

Описание

Продается земельный участок на северо-восточной окраине г. Саратова в п. Зональный, ул. Усть-Курдюмская. Площадь участка 66573 кв. м. Разрешенное использование: для размещения торговых или торгово-развлекательных центров, площадью более 5000 кв. м. На участке предполагается строительство объекта коммерческой недвижимости (торговый или многофункциональный центр, в состав которого могут входить: развлечения, торговля, объекты спорта и отдыха, бассейн, сезонные площадки, гостиница, выставочный центр). Предполагается наземная парковка, расположенная перед зданием. Хорошая транспортная доступность, благодаря расположению участка на главной транспортной магистрали Волжского района, по Усть-Курдюмской ул. - На территории участка находится три КТП, две с нагрузкой - 400 кВА и одна с нагрузкой - 560 кВА.
- На участок заходит труба газовая труба и ГРПШ.
- Есть вода на 15-20 м глубины, достаточно пробурить скважину.
- Возможно сделать канализацию.
- Назначение участка Од-1 под торгово-развлекательные комплексы от 5000 кв.м., возможен перевод в любое назначение, необходимо будет определенное время.
- Градостроительный план получен, участок находится в аренде у города до 2053 года. Обращаем ваше внимание на то, что в связи с переадресацией, время дозвола увеличено. Пожалуйста, дождитесь ответа специалиста. Номер в базе: 9354315. Район: Зональная.

Земельный участок в г. Саратове минимум 1 772,49 руб./кв.м Саратовская область, Саратов, микрорайон Зональный

Земельный участок - в г. Саратове максимум 16 433,85 руб./кв.м Саратовская область, г. Саратов, проезд Ростовский, д 2А

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Саратовская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность
Участок 12,2 сот. (промышленности)

20 000 000 Р

1 639 344 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в 906 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 12,2 сот.

Расположение

Саратовская обл., Саратов, Ростовский пр.
р-н Заводской

[Скрыть карту](#)

Описание

Земельный участок под сетевой магазин.
Разрешение на строительство на магазин 604 кв. м. получено.
Проектная документация, оплачены все тех условия: Электричество 96,2 кВт по второй категории и водоснабжение/водоотведение на 3,2 м3/сут
Подписан договор с Магнитом.
Вместе с СМР срок окупаемости- 8,4 года. Пассивный доход с индексацией лучше банковского вклада- размер аренды привязан к стоимости продуктовой корзины.
Подробности по телефону

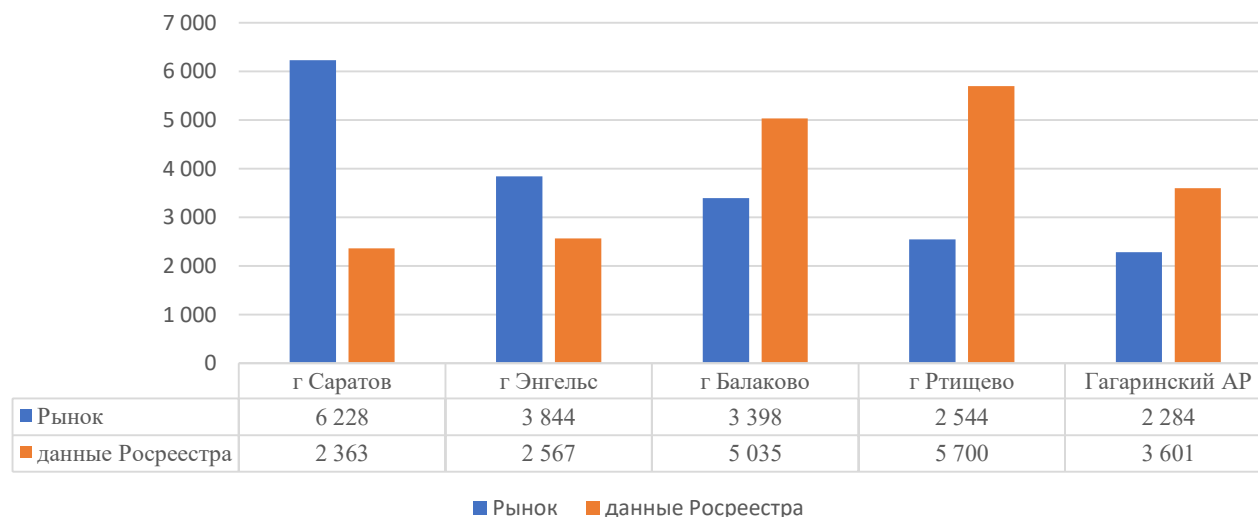


Информации о сделках по данным Росреестра

Данные используемые для анализа

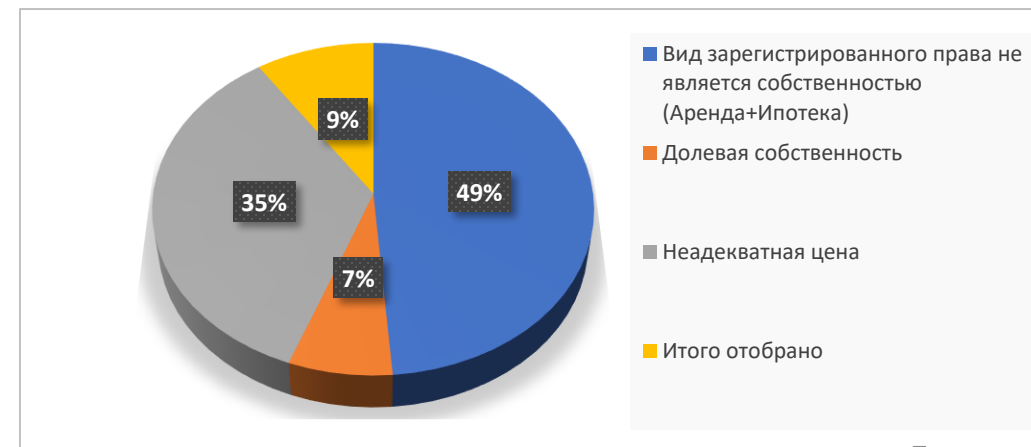
Местоположение	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м
г Саратов	14	2 363
г Энгельс	4	2567
г Балаково	4	5035
г Ртищево	2	5700
р-н Татищевский	1	1755
р-н Озинский	1	2500
р-н Энгельсский	1	1283
р-н Новобурасский	1	1267
Гагаринский АР	1	3601
Итого	29 (отобрано из 316)	2 941

Сравнение удельных показателей рынка и Росреестра



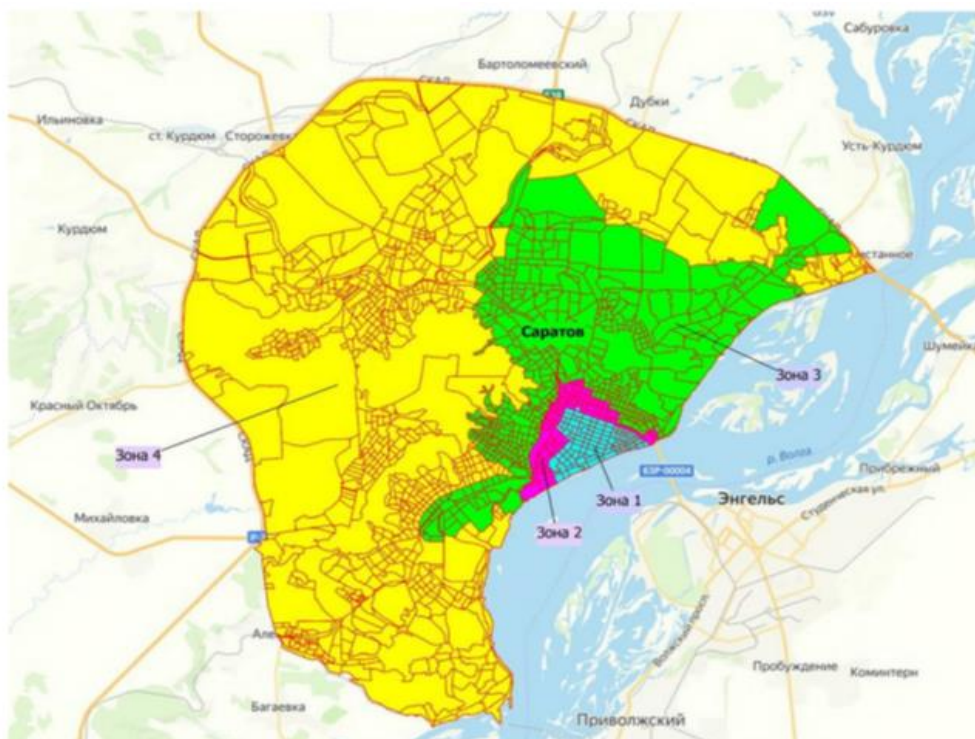
Процедура отбора

	I полугодие	II полугодие	Всего
Количество объектов до отбора	190	126	316
Объекты не подходящие для анализа			
Вид зарегистрированного права не является собственностью (Аренда+Ипотека)	7+80	12+55	154
Долевая собственность	13	9	22
Неадекватная цена	84	27	111
Итого отобрано	6	23	29





Зонирование г. Саратова ГКО 2022



Зонирование центральной части г. Саратова с выделенной наиболее престижной частью 1 зоны





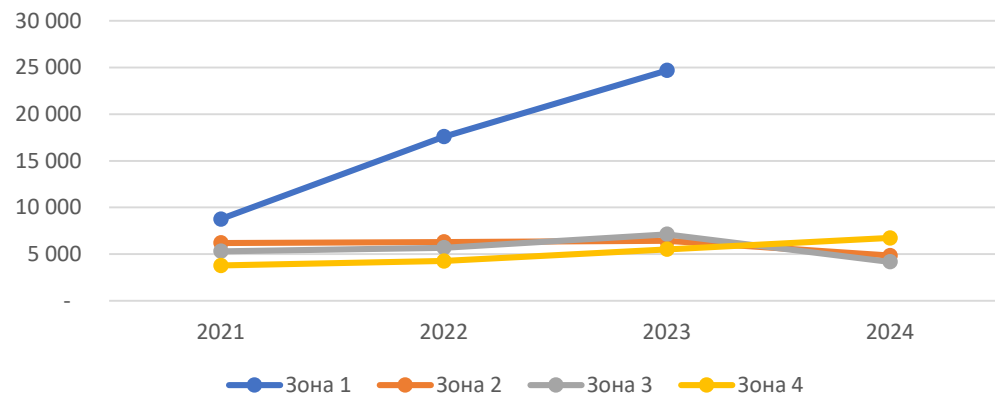
Информация о средних удельных показателях в 2021-2024 годах по крупным н.п. Саратовской области в разрезе ценовых зон

НП	Зоны	2021		2022		2023		2024		Разница в УП 2021/2024, %
		Количество, шт.	Средний УП	Количество, шт.	Средней УП	Количество, шт.	Средний УП	Количество, шт.	Средний УП	
Саратов	С 1	3	8 756	4	17 585	1	24 686			
	С 2	5	6 190	4	6 294	3	6 419	3	4 843	-22%
	С 3	44	5 302	38	5 687	20	7 123	25	4 170	-21%
	С 4	16	3 783	7	4 261	2	5 509	3	6 728	78%
	итого	68		53		26		31		
Энгельс	Э 1	7	4 600	4	8 432	1	10 135	4	3 647	-21%
	Э 2	6	2 167	5	2 093	2	2 064	1	3 414	58%
	Э 3	14	2 324	10	4 155	7	4 065	4	2 871	24%
	итого	27		19		10		9		
Балаково	Б 1	8	4 628	4	4 496	3	2 367	2	3 005	-35%
	Б 2	20	3 659	13	5 386	3	2 690	5	4 865	33%
	Б 3	1	4 000	1	6 250	1	6 250	-	-	
	итого	29		18		7		7		

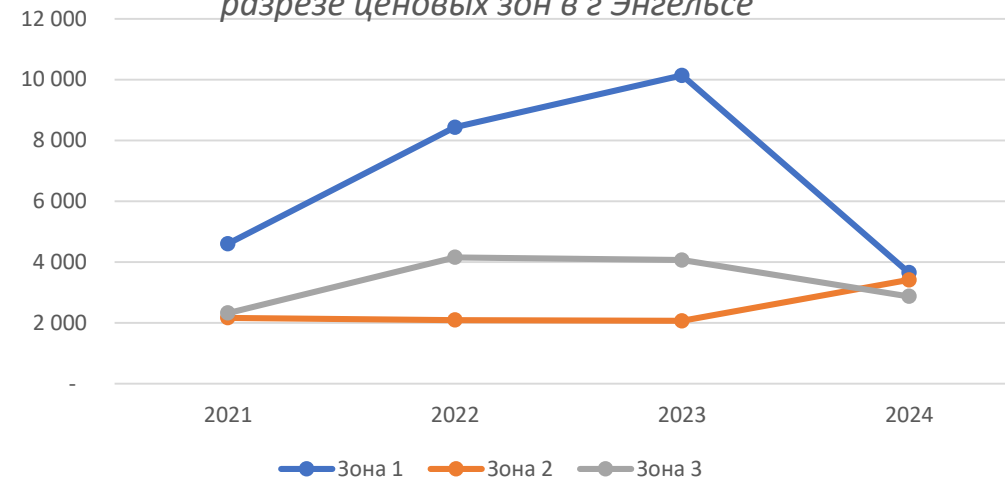
Наибольшее количество предложений и сделок в 3 зоне г. Саратова, 3 зоне г. Энгельса, 2 зоне г. Балаково



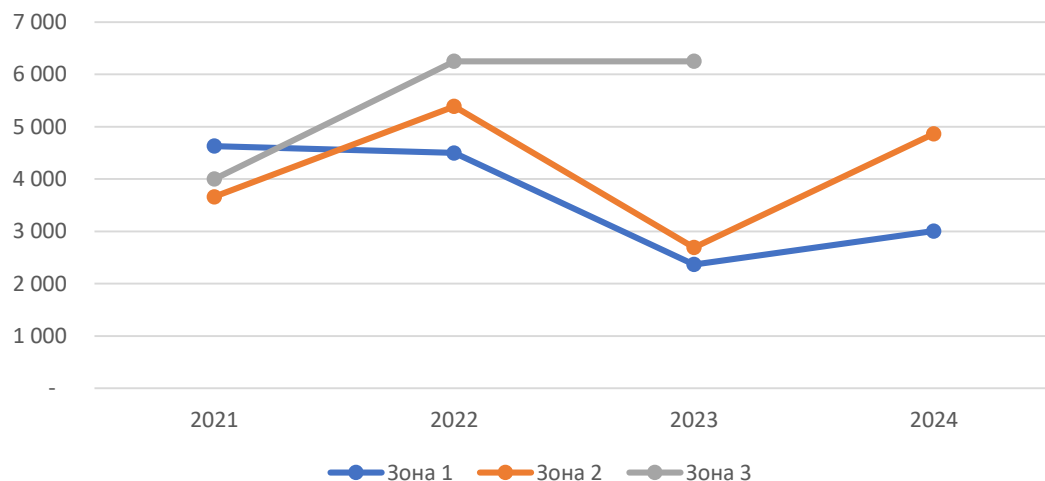
Динамика изменения цен в 2021-2024 годах в разрезе ценовых зон в г Саратове



Динамика изменения цен в 2021-2024 годах в разрезе ценовых зон в г Энгельсе

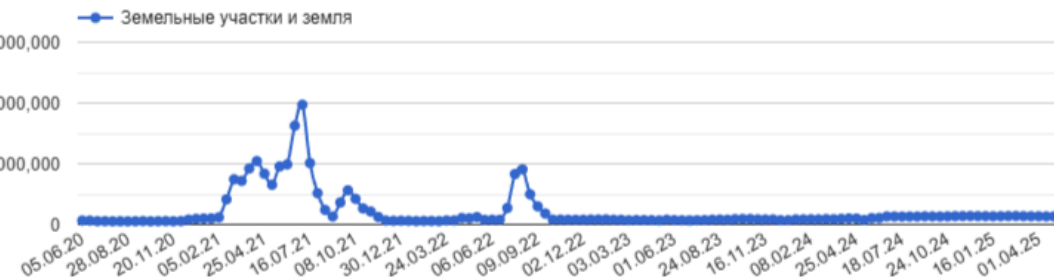


Динамика изменения цен в 2021-2024 годах в разрезе ценовых зон в г Балаково



Динамика изменения цен по продаже участков в Саратове по данным Restate

Рассчитываем по параметрам: Саратов. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку





Информация о торгах, установлениях по 22.1, предложениях к продажам, сделках в 2024г.

		Торги		Установления по 22.1		Рынок		Сделки	
		Кол-во	Средний УП, руб./кв.м	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м	Кол-во	Средний УП, руб./кв.м
г Саратов	С 2					1	7 241	2	3 644
	С 3					14	5 693	11	2 231
	С 4					2	9 467	1	1 250
г Энгельс	Э 1					1	5 800	3	2 930
	Э 2			1	1 388	1	3 414		
	Э 3					3	3 336	1	1 478
г Балаково	Б 1					1	1 384	1	4 625
	Б 2					2	4 405	3	5 171
г Вольск						1	3 020		
г Ртищево						2	2 544	2	5 700
Гагаринский АР						13	2 284	1	3 601
р-н Турковский						1	1 818		
г Красноармейск						1	1 815		
р-н Новобурасский						1	1 000	1	1 267
р-н Воскресенский		1	880						
р-н Тагитцевский								1	1 755
р-н Энгельсский								1	1 283
р-н Балаковский				2	255				
р-н Озинский		1	330					1	2 500
Итого		2		3		44		29	



ЦОФы ГКО 2022

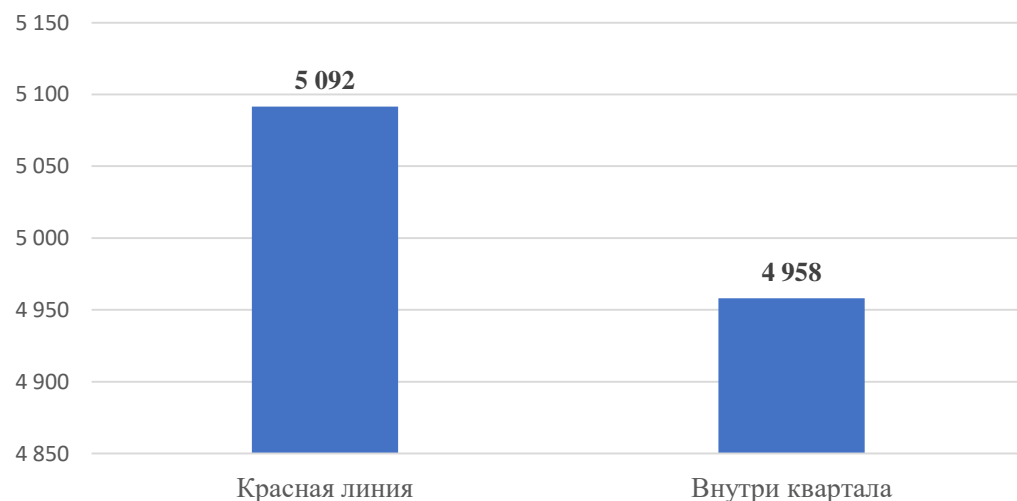
- Расчетная группа (Вид использования)
- Оценочная зона
- Масштаб
- Муниципальный район/Районный центр

Предполагаемые ЦОФы ГКО 2026

- Расчетная группа (Вид использования)
- Ценовая зона
- Масштаб
- Муниципальный район/Районный центр
- Расположение относительно красной линии для г. Саратова

Расположение относительно красной (первой) линии

г Саратов 3 зона



Земельные участки, расположенные на красной линии, находятся в более высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала.

Корректировка на красную линию составляет 11%, что сопоставимо с данными справочников (17% - у Лейфера, 13% - Статриелт)



Информация о рыночных ценах земельных участков коммерческого назначения по данным ГБУ других регионов в 2024г.

Тверская область (население 1 199 747 чел, площадь – 84,2 тыс.кв.км, ВРП - 800 млрд.руб., средняя з.п. – 65 890,5 руб.)		
Наименование муниципального образования	Количество предложений	Средняя удельная цена, руб/кв.м
Тверь	1	25 461
Конаковский	1	16 810
Вышневолоцкий	3	7 991
Калязинский	3	7 973
Кимрский	1	4 900
Лихославльский	1	2 000
Осташковский	2	1 956
Кашинский	1	1 799
Калининский	18	1 760
Андреапольский	1	1 467
Ржевский	5	1 385
Максатихинский	1	1 200
Рамешковский	2	885
Селижаровский	1	765
Торопецкий	4	479
Западнодвинский	1	400
Зубцовский	3	336
Торжокский	3	256
Бологовский	5	248
Общий итог	57	2 665

Самарская область (население 3 112 566 чел, площадь – 53,6 тыс.кв.км, ВРП - 3123,5 млрд.руб., средняя з.п. – 68 661,4 руб.)		
Наименование муниципального образования	Количество предложений	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м
г. Самара	26	5 510
г. Тольятти	23	3 368
Остальные гор. округа	47	2 300
Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)	29	1 377
Остальные муниц. районы	67	929
Общий итог	192	2 697

Ульяновская область (население 1 164 837 чел, площадь – 37,2 тыс.кв.км, ВРП – 571 млрд.руб., средняя з.п. – 61 322 руб.)		
Наименование муниципального образования	Количество предложений	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м
г. Ульяновск	8	12 782
г. Димитровград	3	7 475
Остальные муниц. районы	14	2 552
Общий итог	25	7 603

Данные Саратовской области: население 2 385 163 чел., площадь – 101,2 тыс.кв.км, ВРП - 1500 млрд.руб., средняя з.п. – 59 878 руб.)