

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в Самарской области в 3 квартале 2024 г. с использованием цен сделок

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих развитых сегментов рынка объектов недвижимости (земельных участков):

Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка, в т.ч. подсегменты:

- Малоэтажная жилая застройка и ведение личного подсобного хозяйства,
- Садоводство и огородничество.

Источники рыночной информации при проведении обзора сегментов рынка земельных участков

По сегменту земельных участков (далее – ЗУ) «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.07.2024г. по 30.09.2024г. **7 825** объявлений о предложениях по продаже из открытых источников (www.avito.ru, <http://volgainfo.net>, содержат около 90% рыночной информации по рынку объектов недвижимости), в результате удаления некорректной и дублирующей информации верифицировано к анализу **7 607** предложений.
- По состоянию на 01.10.2024 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **7 009** предложений по продаже земельных участков данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **4 319** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.07.2024 по 30.09.2024. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (423 записи) верифицировано к анализу **3 896** записей о сделках.

Признаки, не позволяющие однозначно интерпретировать запись о сделке как корректный объект рынка:

- некорректная цена объекта, значительно выходящая за пределы диапазона рынка, или некорректная площадь (ошибка в данных ЕГРН);
- указание для ряда объектов, проданных как единый лот, единой цены сделки без разбивки цен по объектам в составе лота.

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок – определяется как отношение количества сделок купли-продажи ЗУ в анализируемом сегменте в каждом муниципальном районе или городском округе (далее - МР/ГО) к общему количеству зарегистрированных в ЕГРН на дату оценки объектов недвижимости, принадлежащих к этому же сегменту и в этом же МР/ГО.

Исходя из данного критерия все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком;
- МР/ГО с неактивным рынком.

Сводные данные по количеству предложений и сделок купли-продажи земельных участков в разрезе муниципальных образований Самарской области приведены далее.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок купли-продажи земельных участков сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилищная застройка" в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 3 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 30.09.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	577	410	3722	3415
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	11	14	61	131
• г.о. Самара Кировский р-н	166	103	1001	1025
• г.о. Самара Красноглинский р-н	278	153	1772	1165
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	72	71	536	526
• г.о. Самара Ленинский р-н	1	2	17	13
• г.о. Самара Октябрьский р-н	20	17	152	199
• г.о. Самара Промышленный р-н	15	21	95	197
• г.о. Самара Самарский р-н	1		6	8
• г.о. Самара Советский р-н	13	29	82	151
г.о. Жигулевск	65	76	552	649
г.о. Кинель	347	164	2151	1734
г.о. Новокуйбышевск	162	74	1232	745
г.о. Октябрьск	53	24	346	217
г.о. Отрадный	130	19	716	286
г.о. Похвистнево	25	17	147	128
г.о. Сызрань	143	66	1068	772
г.о. Тольятти	105	144	789	1183
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	20	8	126	28
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	35	41	305	426
• г.о. Тольятти, Центральный район	50	95	358	729
г.о. Чапаевск	73	54	480	387
р-н Алексеевский	4	17	18	101
р-н Безенчукский	265	55	1791	525
р-н Богатовский	89	15	561	107
р-н Большеглушицкий	35	22	229	209
р-н Большечерниговский	20	12	113	102
р-н Борский	44	27	294	240
р-н Волжский	1422	728	10052	5674
р-н Елховский	16	11	99	106
р-н Исаклинский	8	8	58	84
р-н Камышлинский	4	11	20	82
р-н Кинельский	568	140	3599	1301
р-н Кинель-Черкасский	155	37	1060	476
р-н Клявлинский	5	4	32	80
р-н Кошкинский	23	27	173	176
р-н Красноармейский	93	34	675	274
р-н Красноярский	1279	576	8761	4644
р-н Нефтегорский	62	23	420	120
р-н Пестравский	8	26	89	145
р-н Похвистневский	37	27	219	193
р-н Приволжский	138	29	880	235
р-н Сергиевский	34	44	276	419
р-н Ставропольский	1191	803	8588	7195
р-н Сызранский	210	98	1405	885
р-н Хворостянский	15	10	82	145
р-н Челно-Вершинский	8	9	36	72
р-н Шенталинский	4	8	53	77
р-н Шигонский	190	47	1238	375
Общий итог	7607	3896	52024	33558

Согласно Методическим указаниям¹ (далее – Указания) для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением N 1 к Указаниям.

Все земельные участки группируются с присвоением кода согласно следующему правилу:

AA:BBB.CC...DD, где:

AA:BBB - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

CC - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательны к указанию для всех земельных участков.

В результате анализа информации о предложениях и сделках купли-продажи земельных участков, их количественных и качественных характеристиках, а также под руководством идеи сопоставления подсегментов рынка с оценочными группами, полученным в результате анализа и группировки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, работниками ГБУ СО «ЦКО» составлена классификация всех земельных участков, относящихся к тому или иному сегменту рынка.

Сводные данные по количеству сделок купли-продажи земельных участков в разрезе видов разрешенного использования участков приведены далее.

¹ [Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"](#)

Таблица 2. Сводные данные по количеству сделок купли-продажи ЗУ в разрезе видов разрешенного использования участков в 3 квартале 2024г.

Наименование сегмента рынка земельных участков	1. г. Самара		2. г. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Кинельский, Красноярский и Ставропольский районы)		5. Остальные муниц. районы		Всего сделок, шт.	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м
	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м	Кол-во сделок	Средняя удельная цена сделок, руб./кв. м		
13.26. ЛПХ	3	911,4	10	812,19	13	1 060,95	514	709,77	381	188,50	921	500,85
13.27. Садоводство	230	2 483,40	90	1 241,62	236	780,37	979	596,83	82	314,89	1 617	913,55
13.28. ИЖС	165	4 578,00	44	2 011,05	236	853,23	742	903,08	119	332,59	1 306	1 343,71
13.32. Огородничество	12	2 342,31			9	930,10	12	272,91	19	141,66	52	816,25
Общий итог	410		144		494		2 247		601		3 896	

Анализ сделок в подсегменте «Малоэтажная жилая застройка и ведение личного подсобного хозяйства» (далее – подсегмент ИЖС)

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте ИЖС все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР/ГО с активным рынком - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Сызрань; Волжский, Кинельский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.Самара проанализировано и верифицировано 168 сделок купли-продажи.

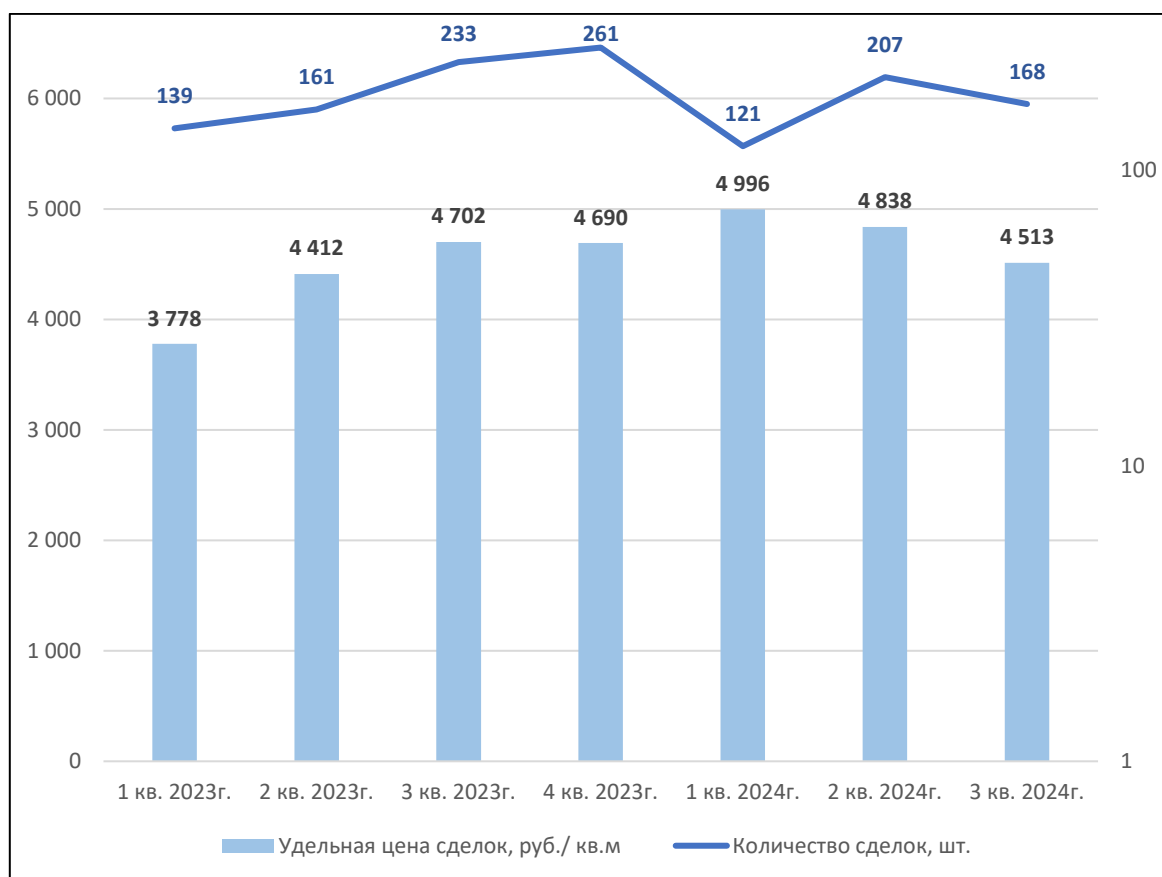


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок 3У малоэтажной жилой застройки в г. Самара в период 01.01.2023-30.09.2024

гг.

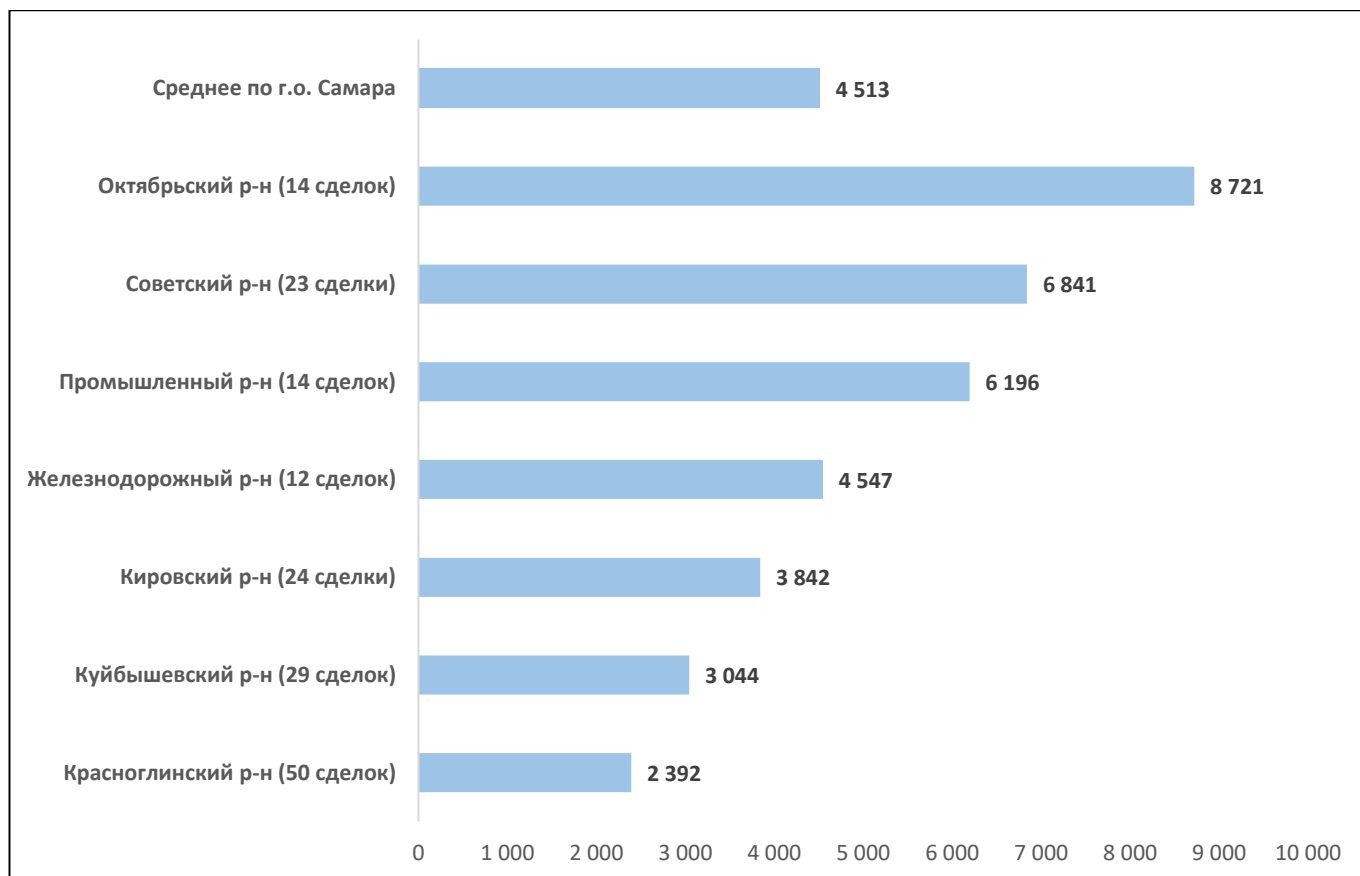


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 54 сделки купли-продажи ЗУ.

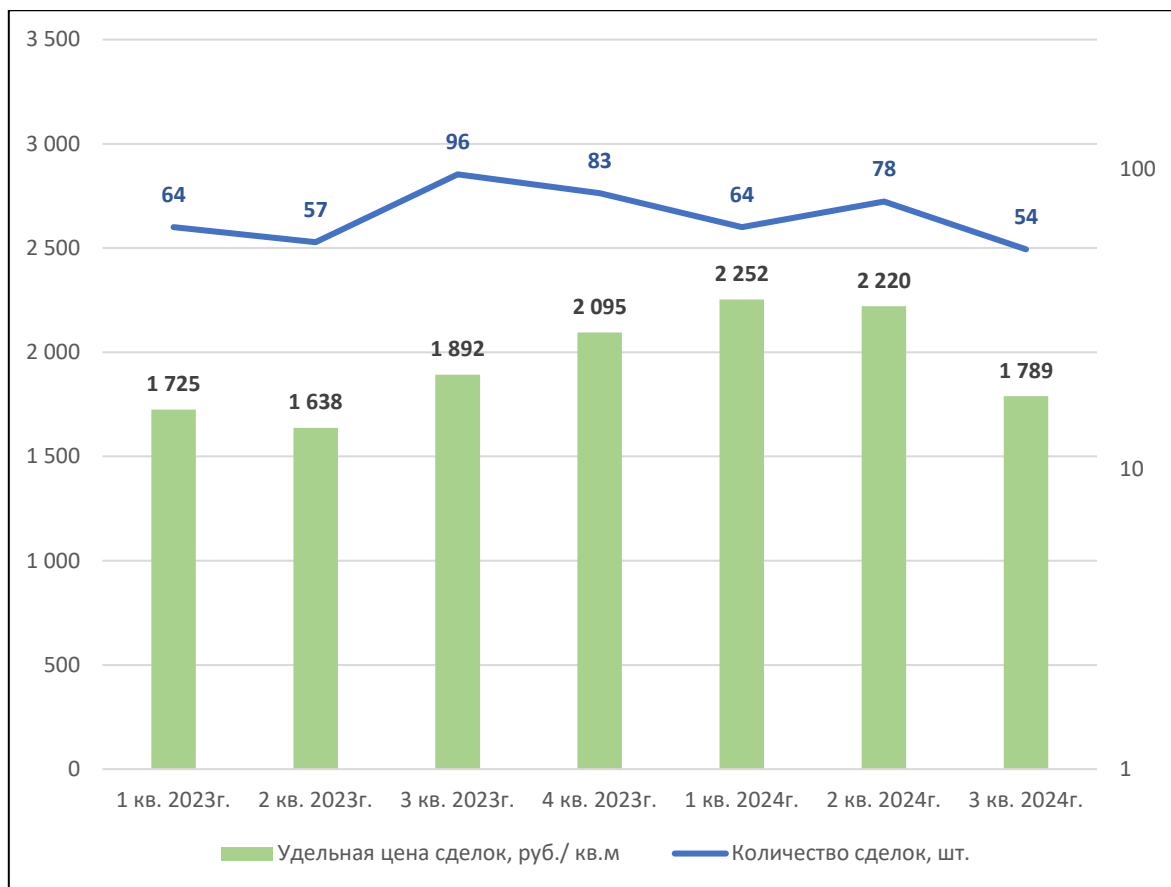


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

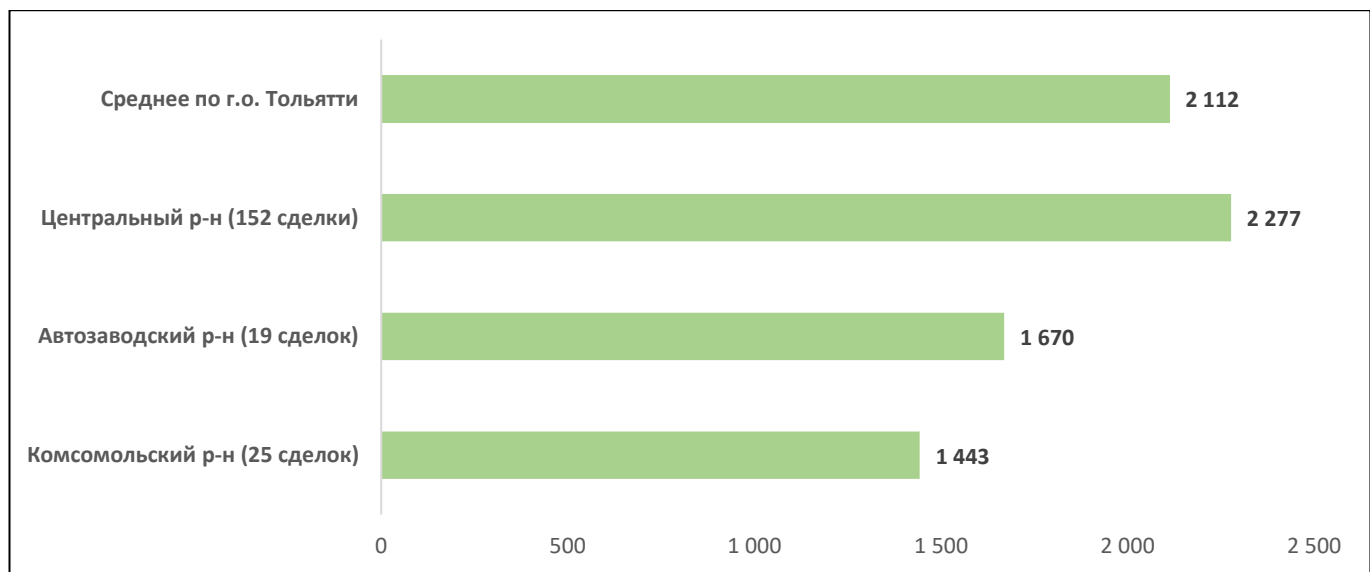


Рис. 4. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по городским округам Самарской области (кроме г.о. Самара и г.о. Тольятти)

За рассматриваемый период по остальным городским округам проанализировано и верифицировано 249 сделок купли-продажи ЗУ.

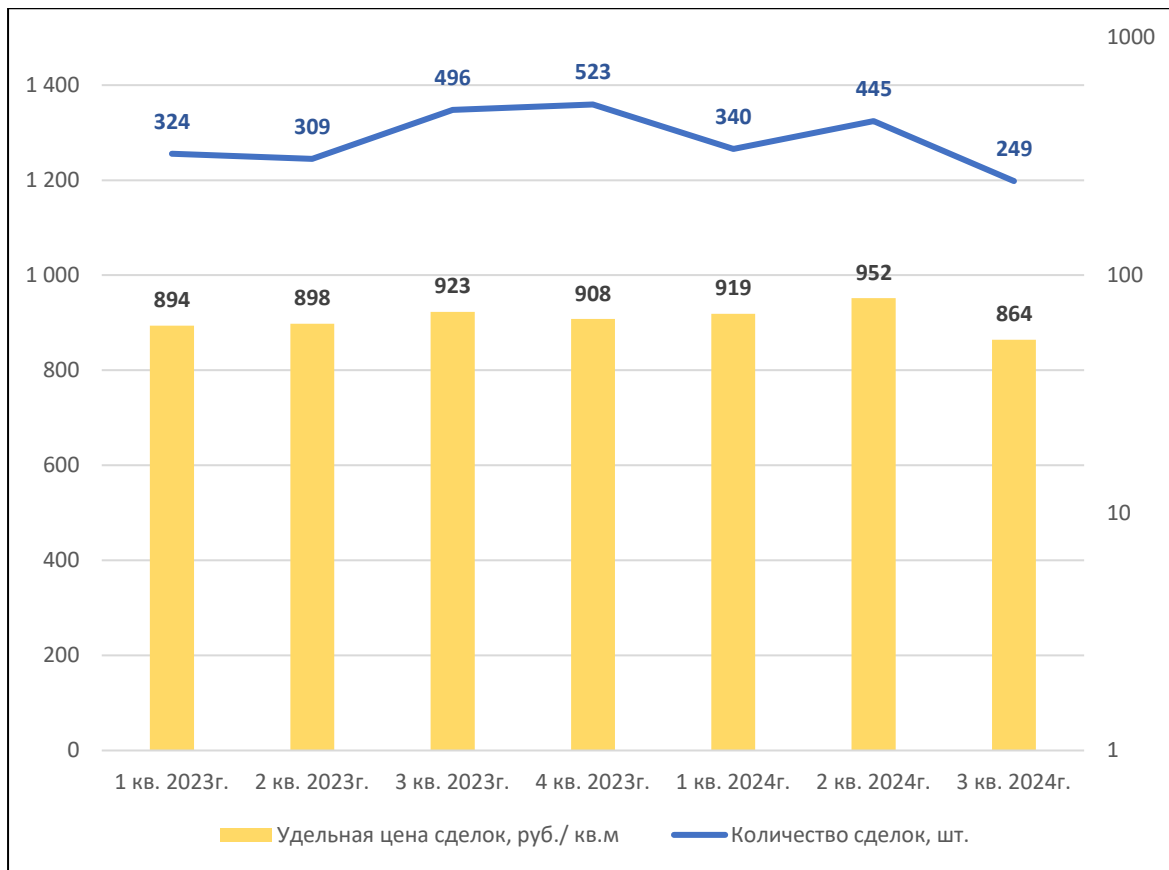


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

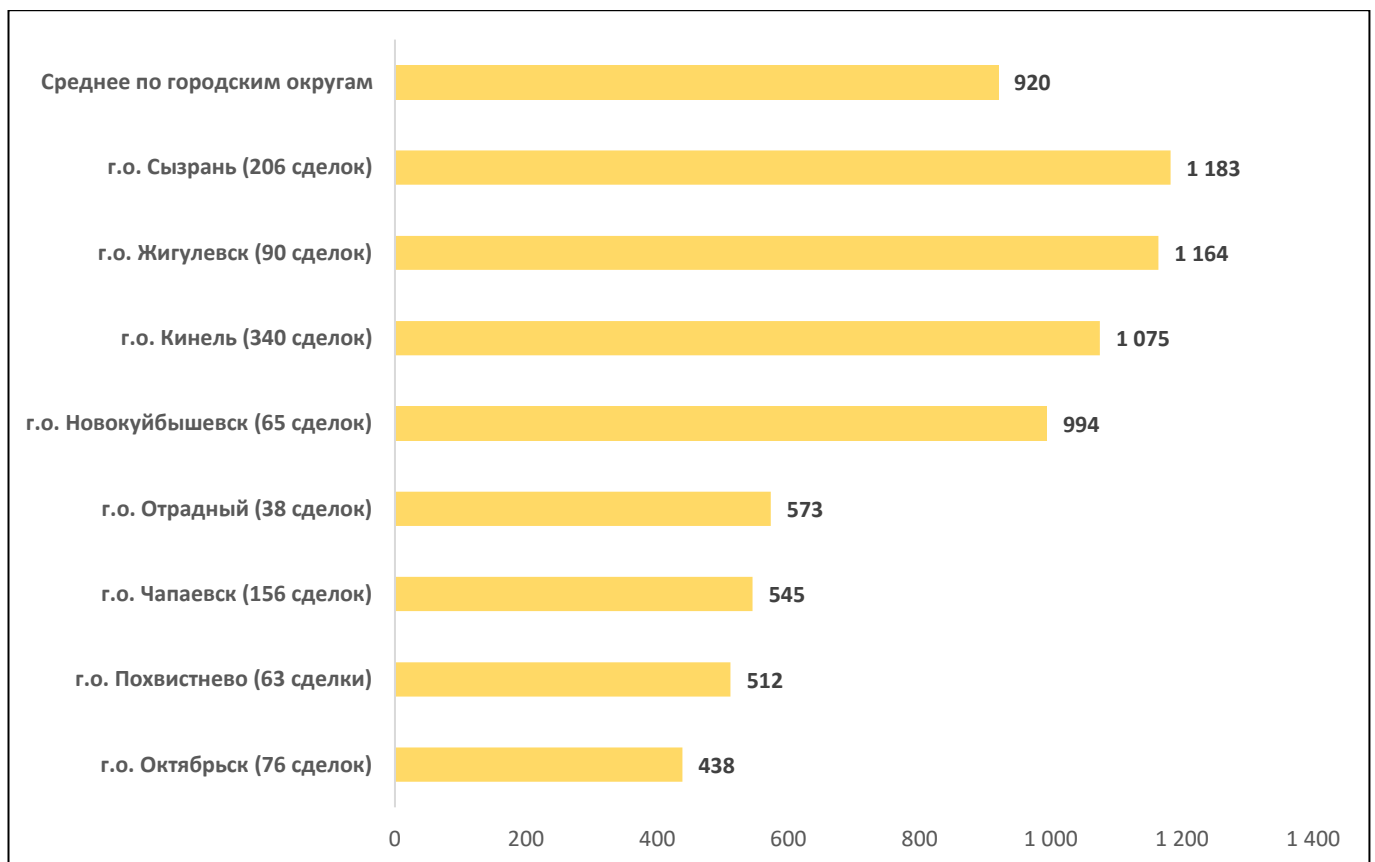


Рис. 6. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком (Волжский, Кинельский, Красноярский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 1256 сделок купли-продажи ЗУ.

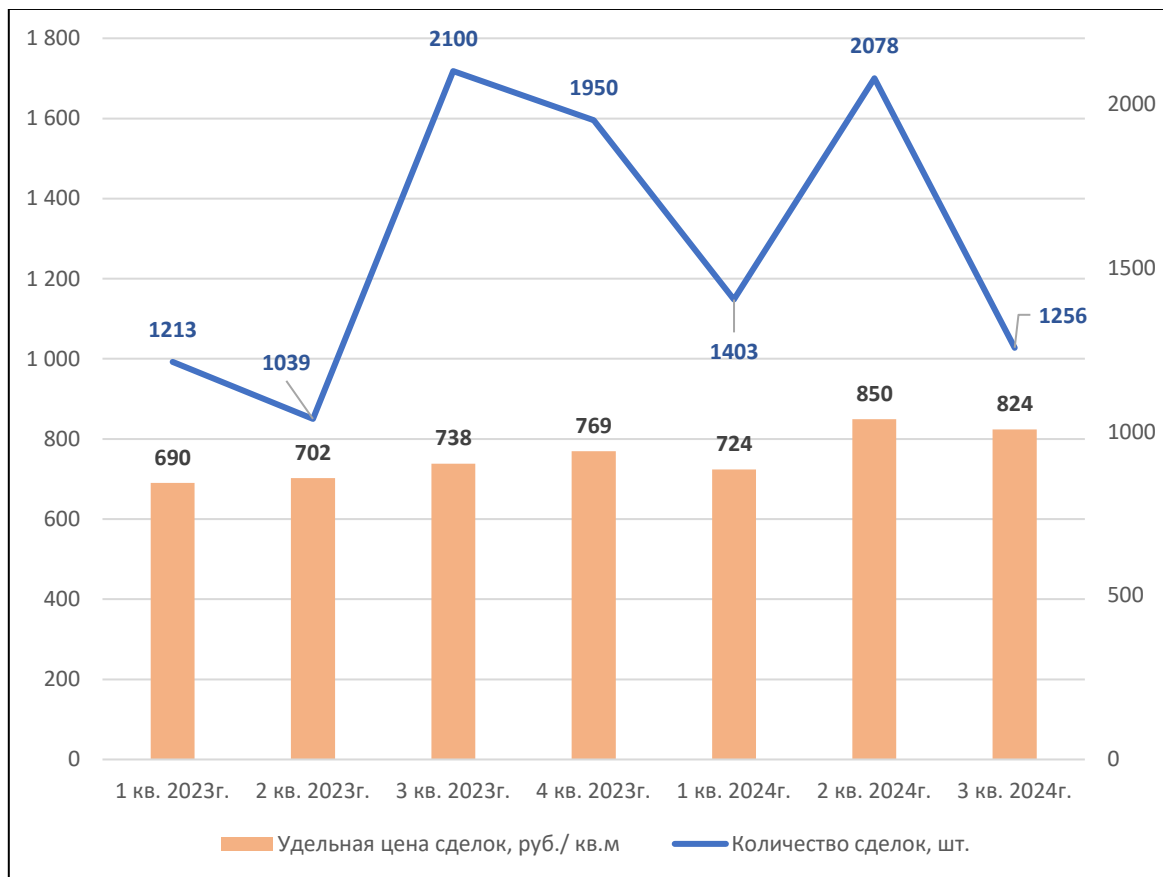


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

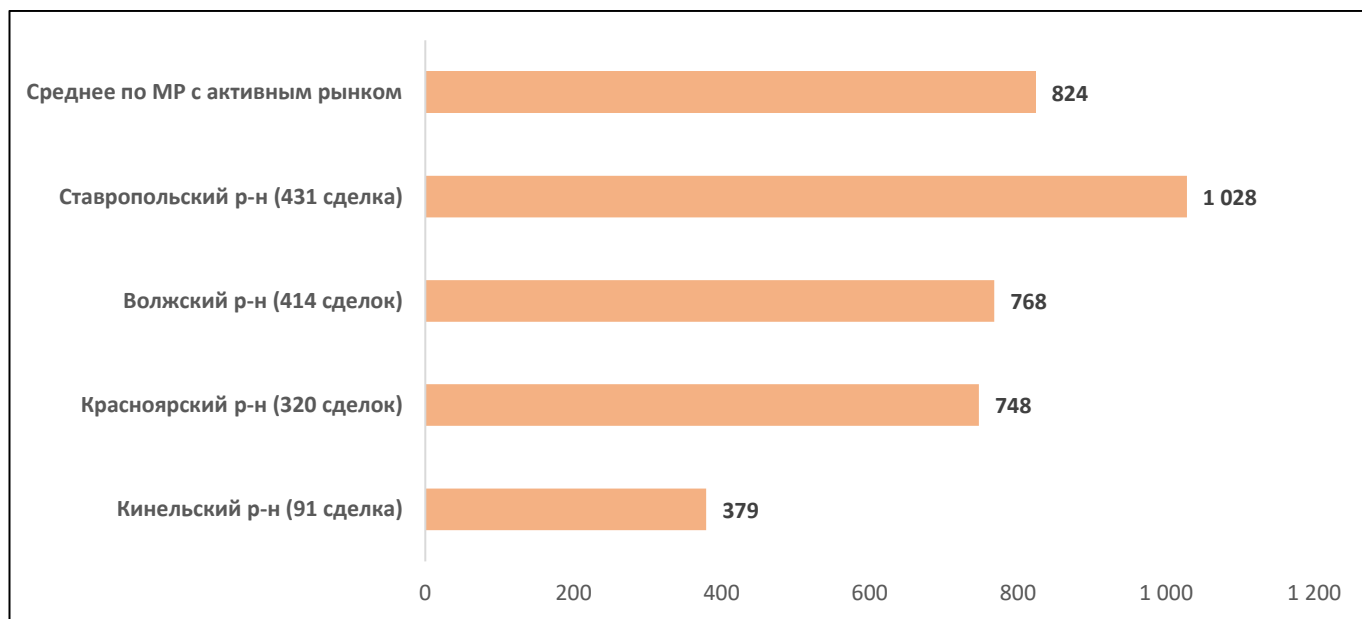


Рис. 8. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 500 сделок купли-продажи ЗУ.

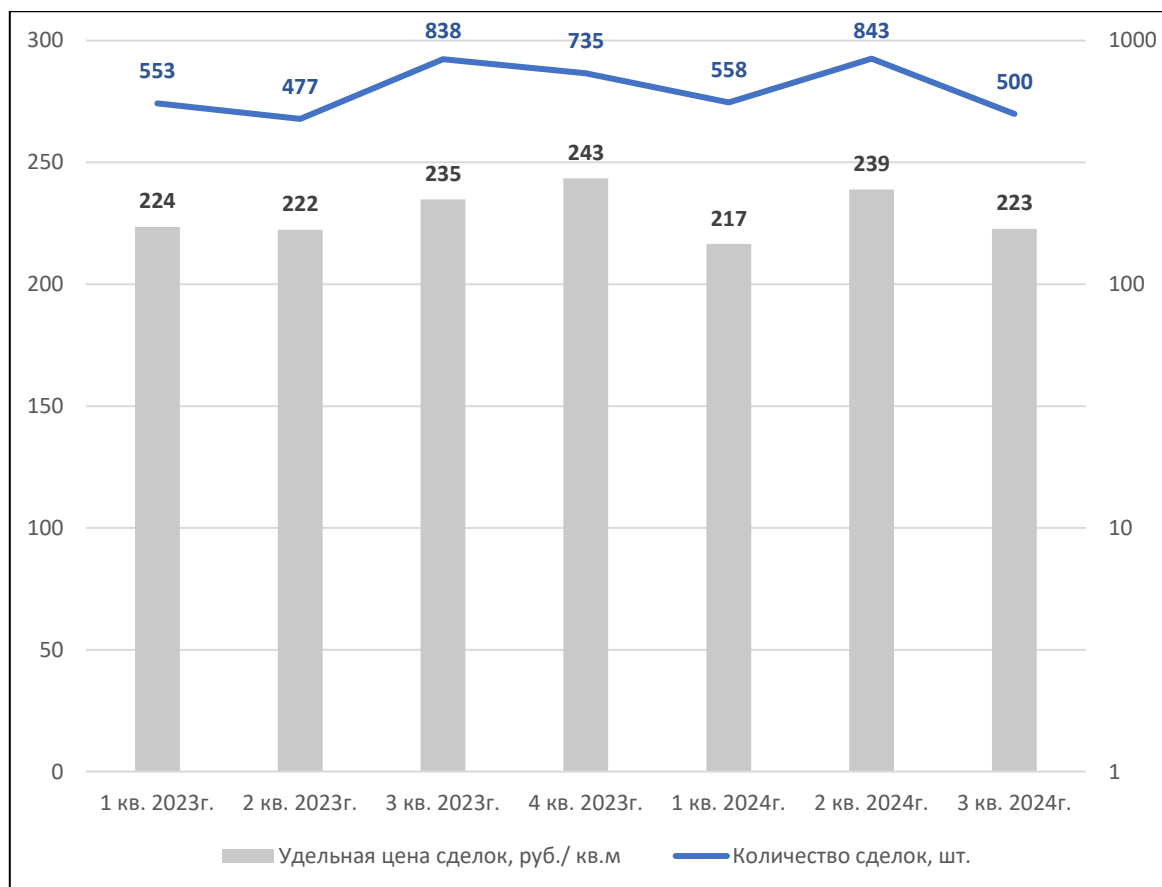


Рис. 9. Динамика средней удельной и количества цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с неактивным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

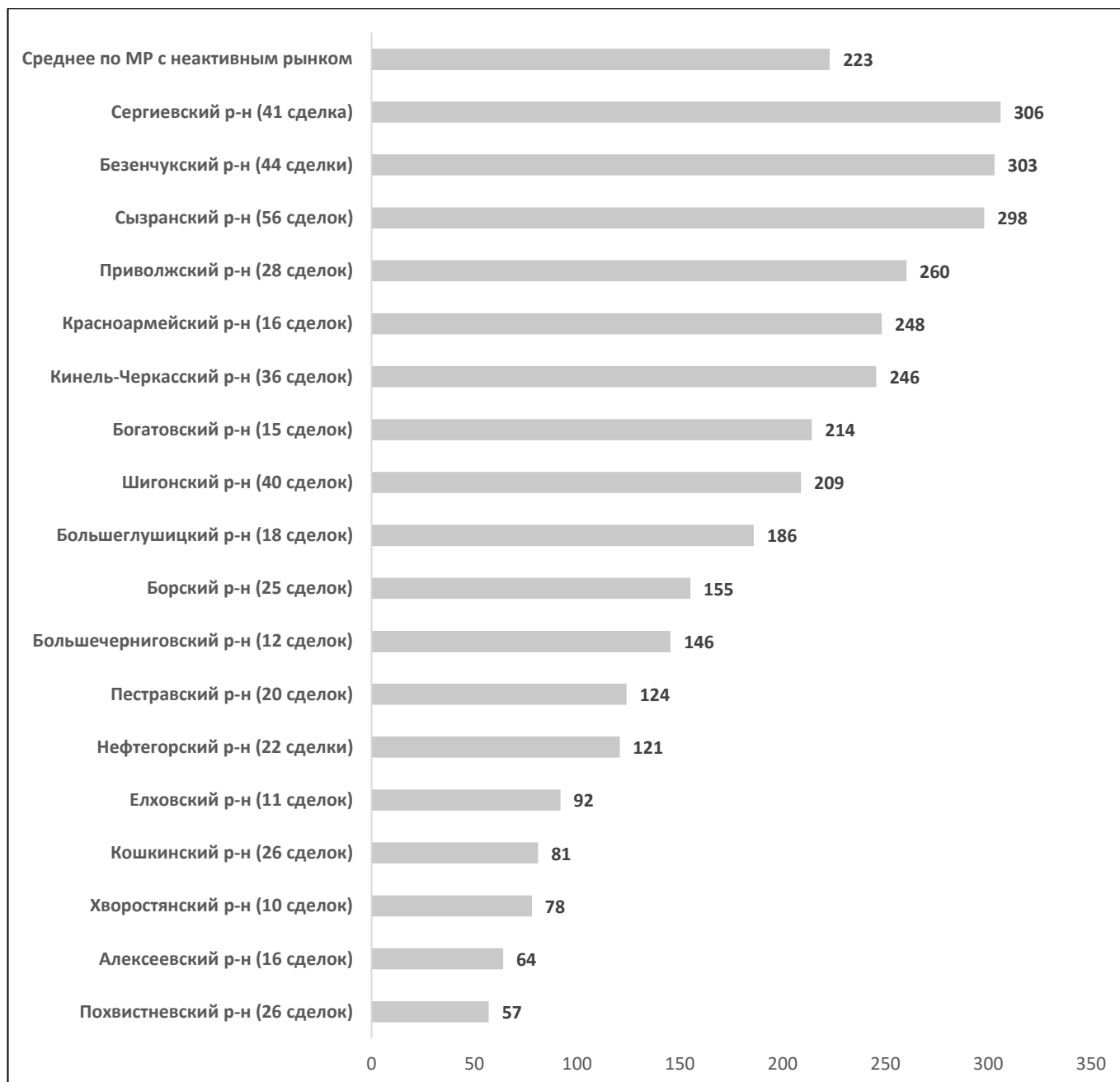


Рис. 10. Средние удельные цены сделок 3У малоэтажной жилой застройки в МР с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.

Анализ сделок в подсегменте «Садоводство и огородничество» (далее – подсегмент Садоводство)

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте «Садоводство» все МР/ГО Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- ГО с активным рынком - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Жигулевск, г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Отрадный, г.о. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, Кинельский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.Самара проанализировано и верифицировано 242 сделки купли-продажи.

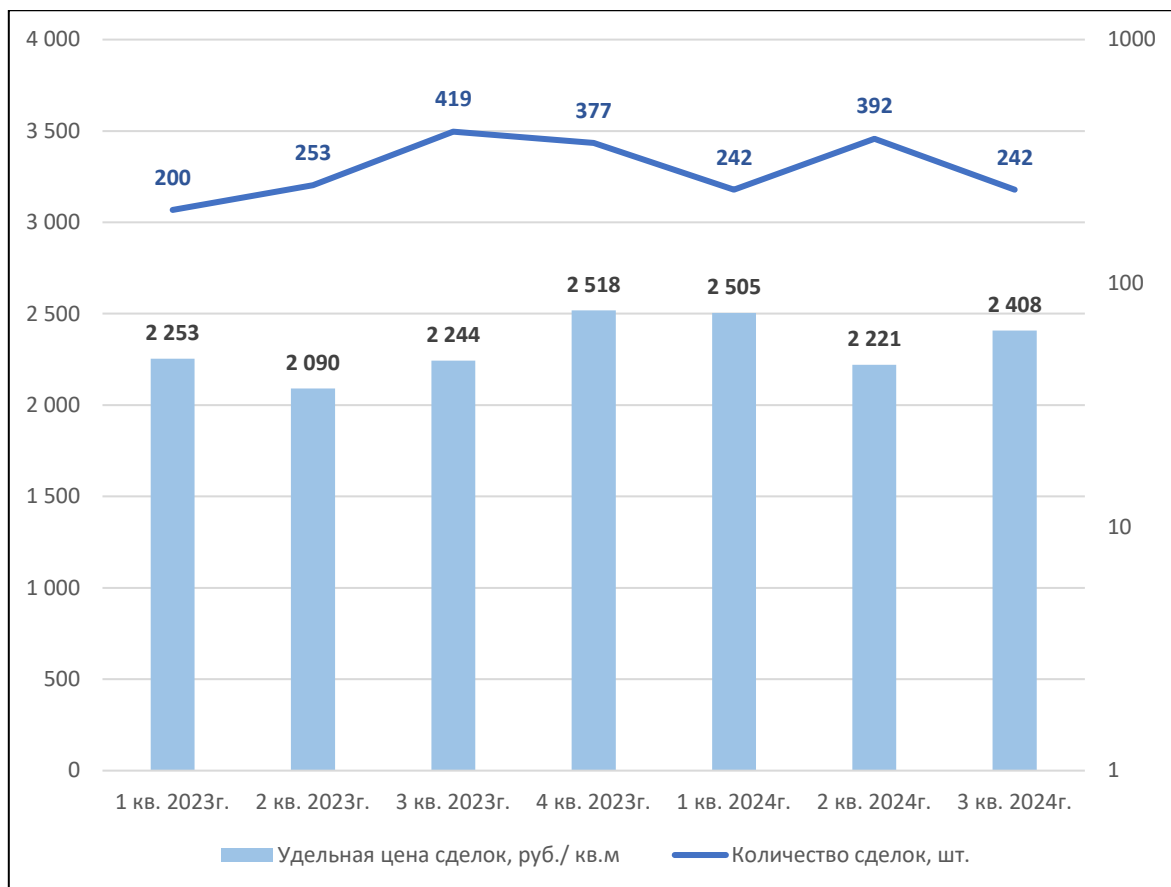


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Самара в период 01.01.2023-30.09.2024

гг.

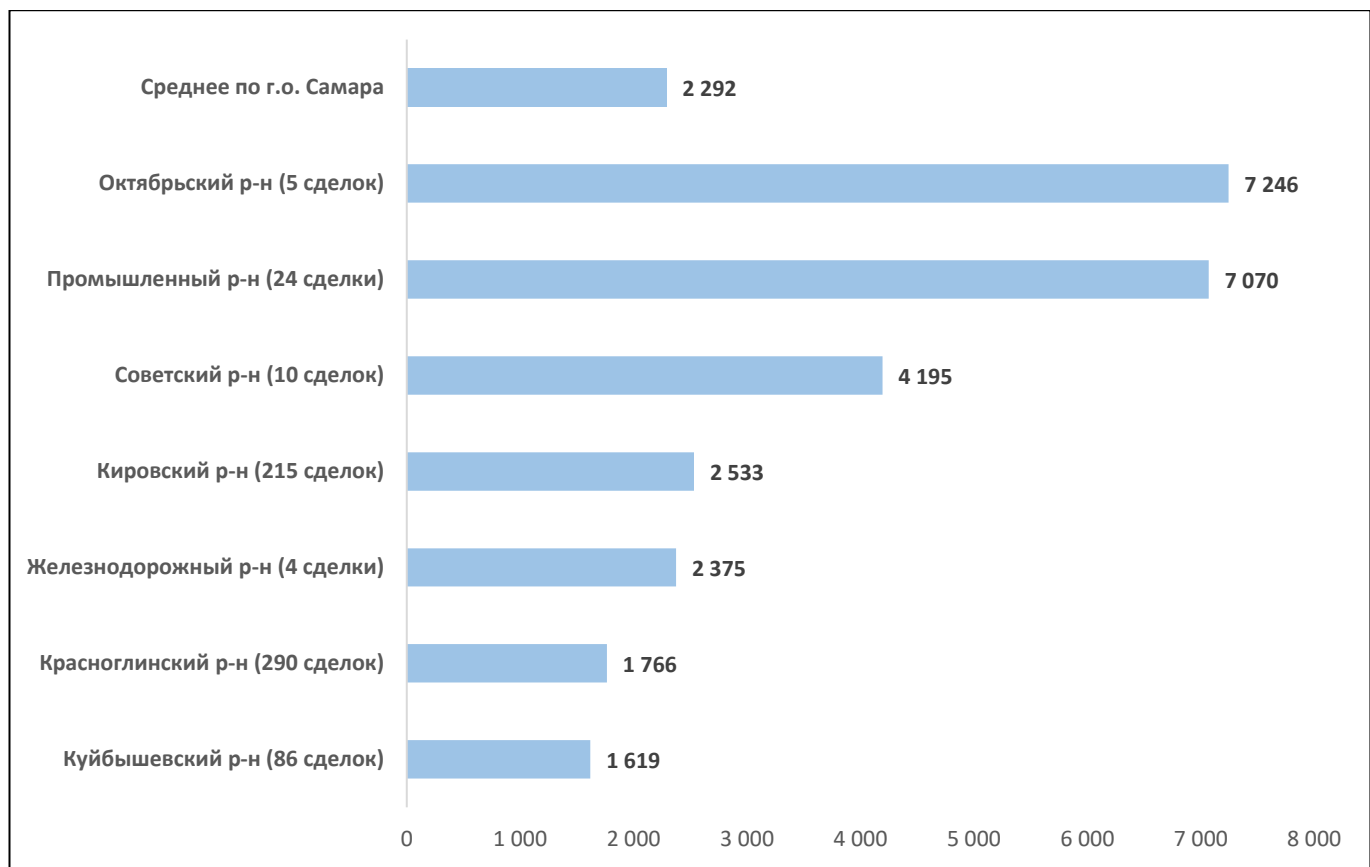


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Самара по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 90 сделок купли-продажи ЗУ.

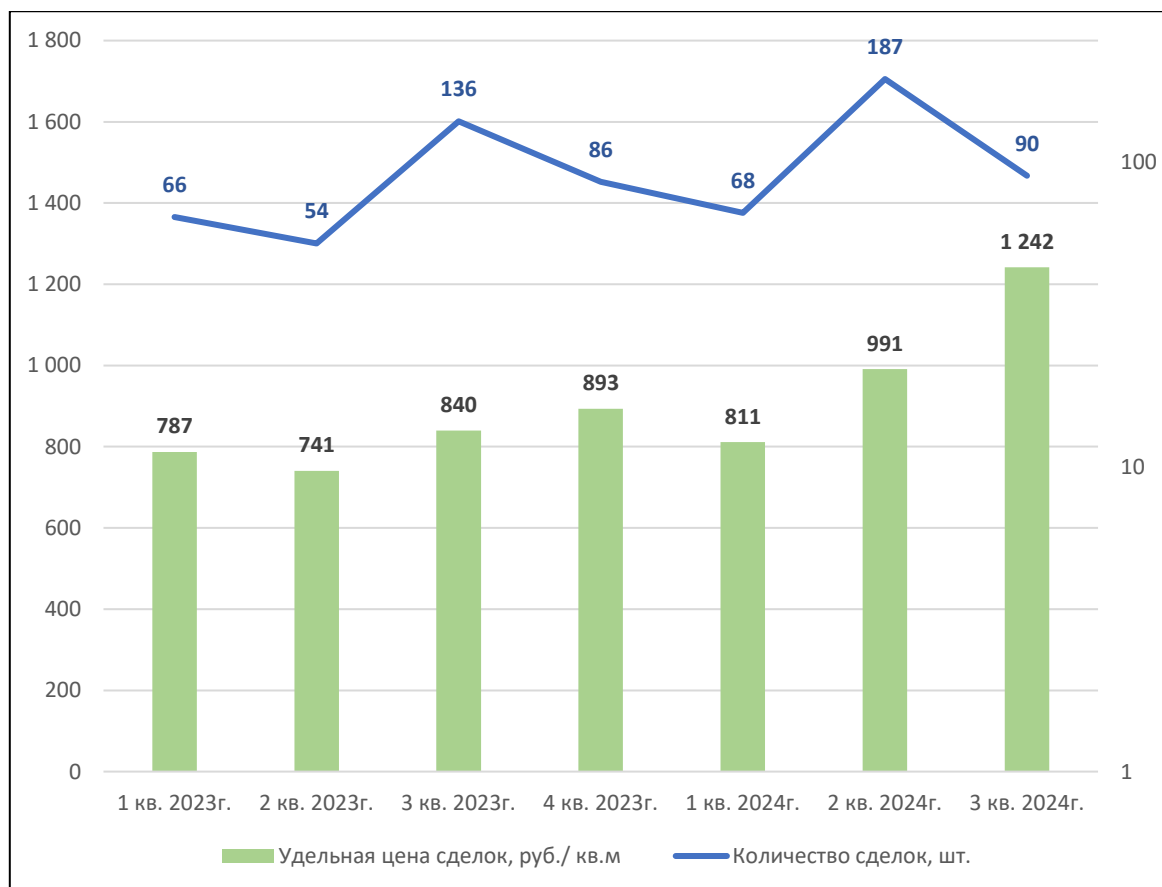


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Тольятти в период 01.01.2023-30.09.2024

гг.

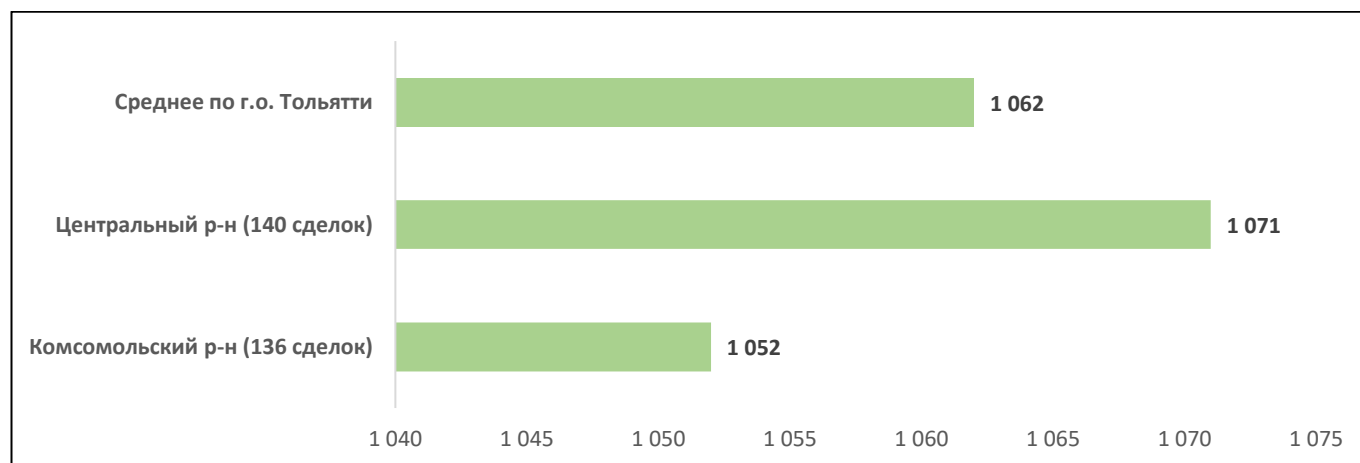


Рис. 4. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Тольятти по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по городским округам с активным рынком (Жигулевск, Кинель, Новокуйбышевск, Отрадный и Сызрань)

За рассматриваемый период по городским округам с активным рынком проанализировано и верифицировано 236 сделок купли-продажи ЗУ.

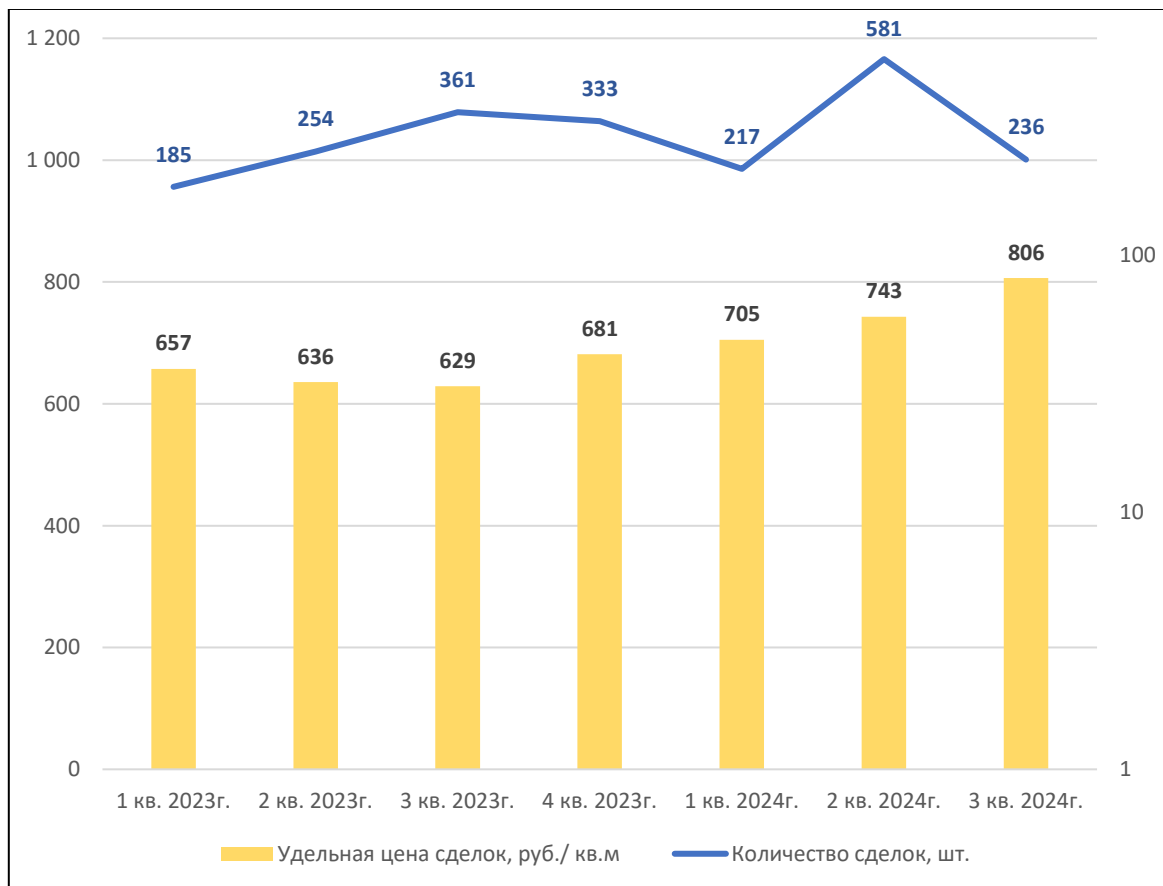


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в городских округах с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

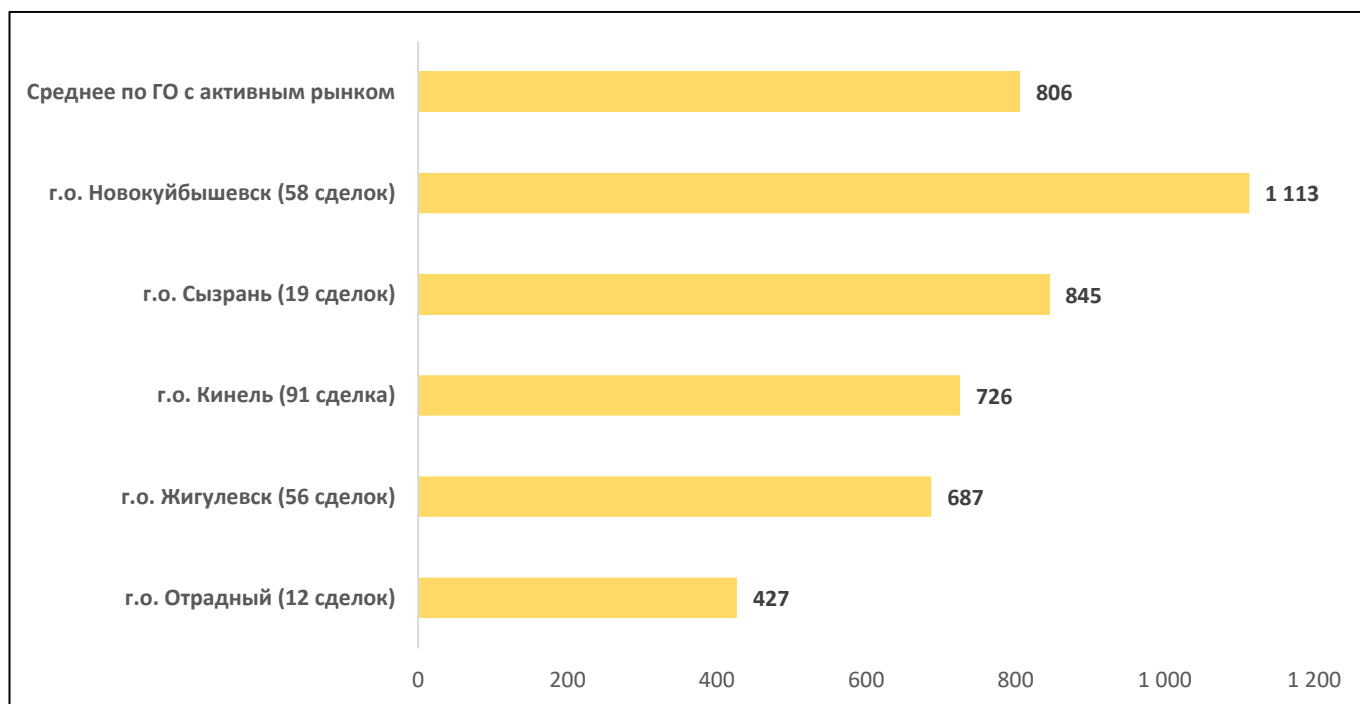


Рис. 6. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в городских округах с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком (Волжский, Кинельский, Красноярский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 991 сделка купли-продажи ЗУ.

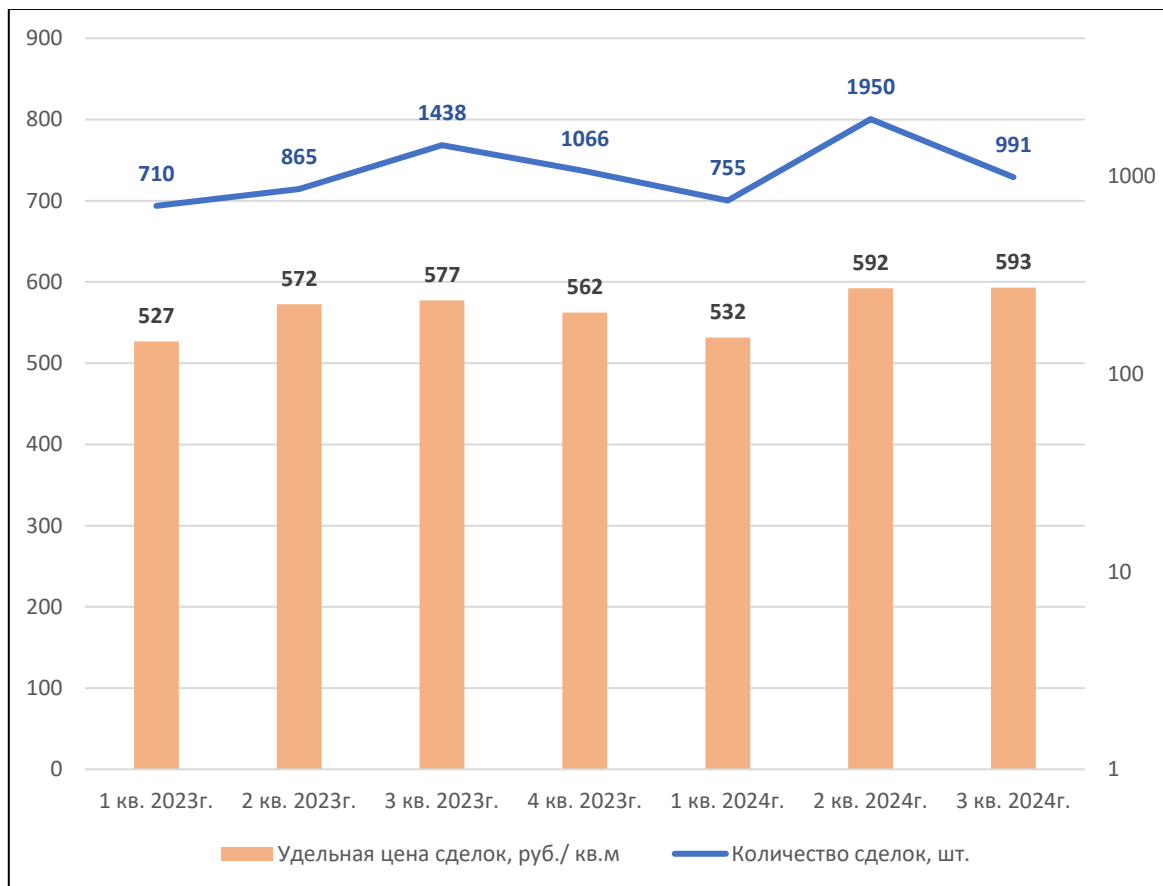


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР с активным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

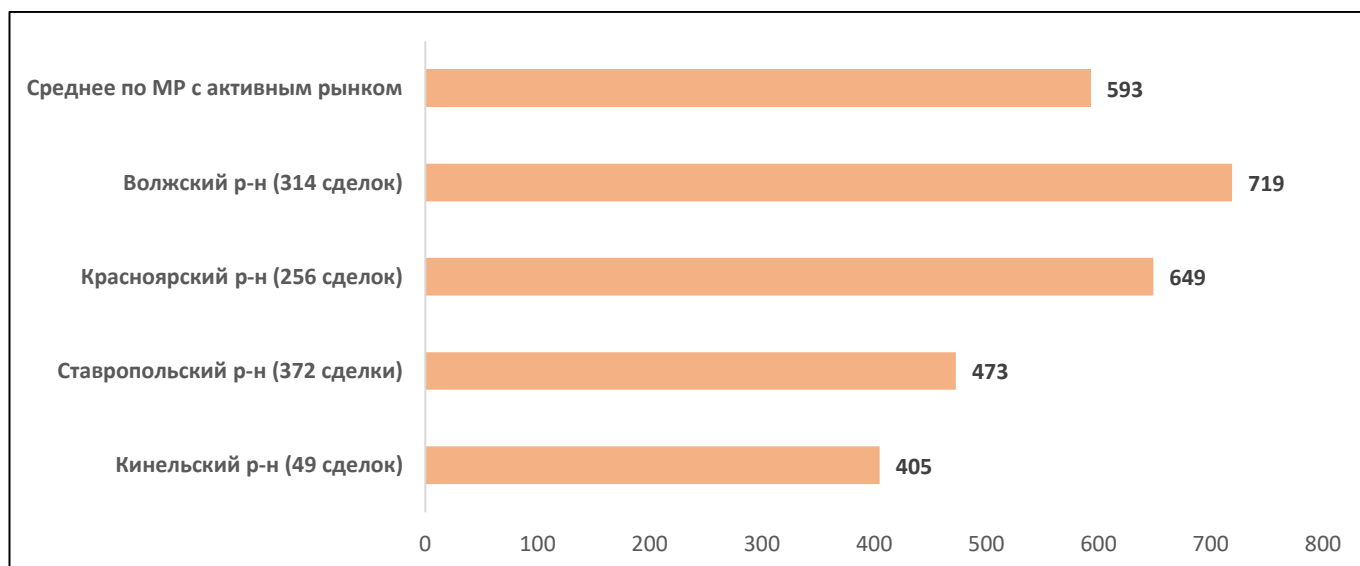


Рис. 8. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР с активным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 110 сделок купли-продажи ЗУ.

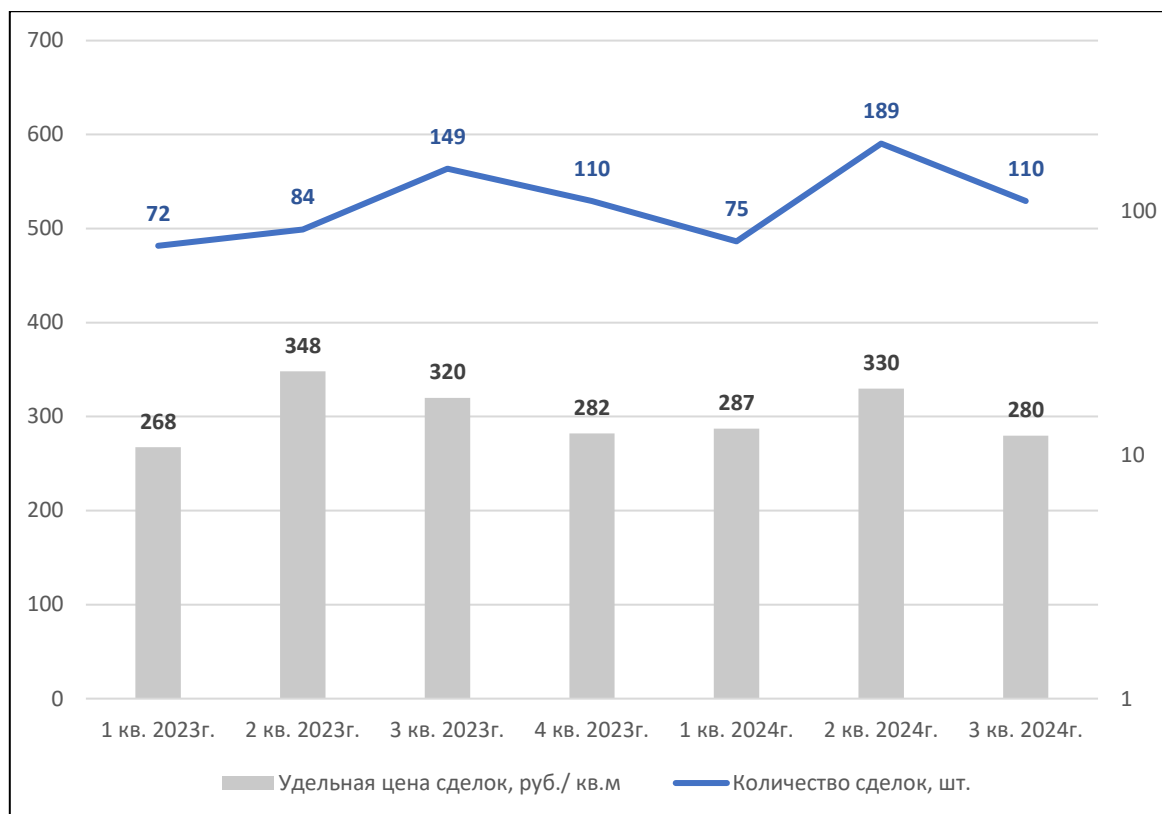


Рис. 9. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-30.09.2024 гг.

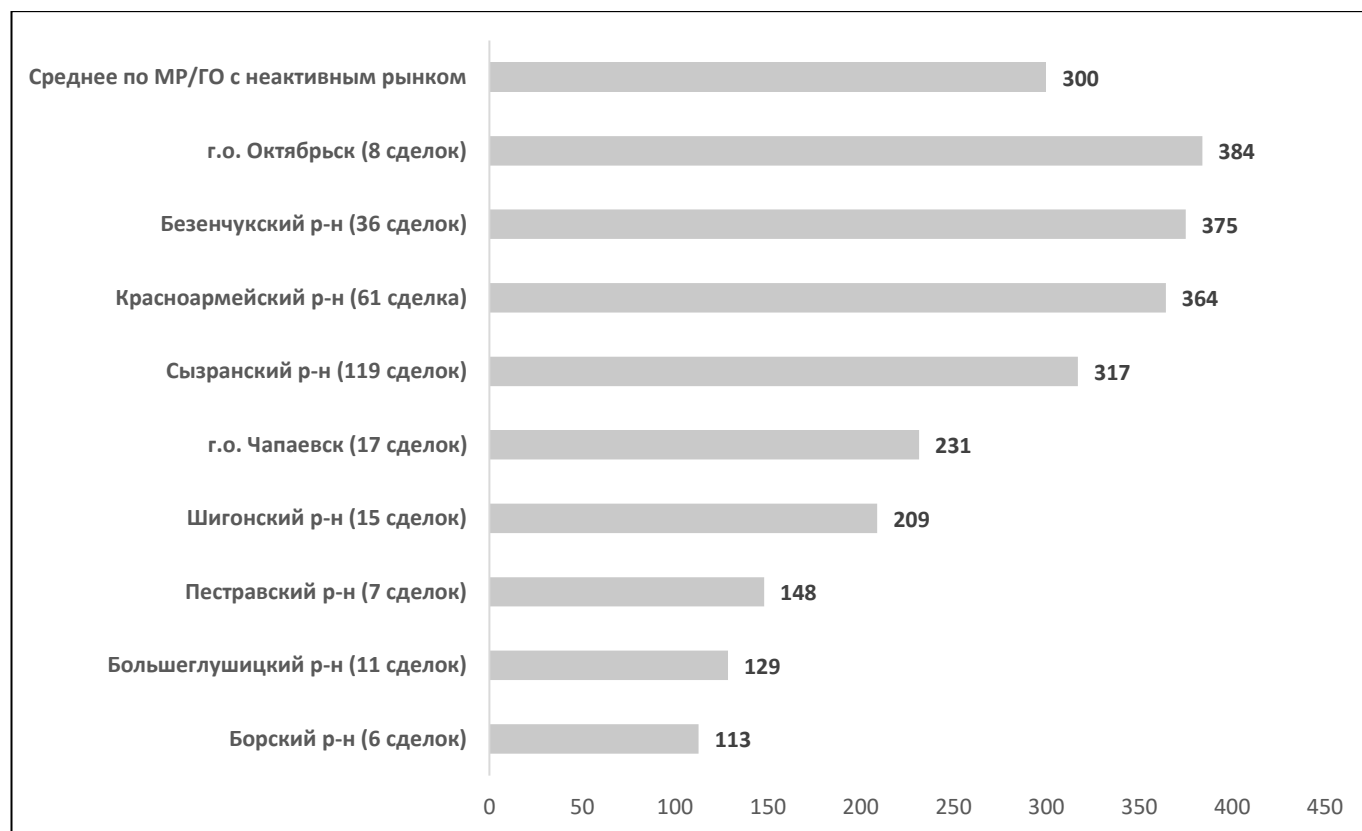


Рис. 10. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 3 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи земельных участков сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" в Самарской области за 3 квартал 2024 года

ИЖС	ИЖС	ИЖС	САДОВОДСТВО	САДОВОДСТВО	САДОВОДСТВО
Количество сделок купли-продажи	Верифицировано предложений по продаже	Зафиксировано предложений на дату анализа	Количество сделок купли-продажи	Верифицировано предложений по продаже	Зафиксировано предложений на дату анализа
2 227	5 281	5 009	1 669	2 326	2 000



СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ СДЕЛОК В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛ. ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2024 Г., руб./кв. м

