

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегментов «Предпринимательство», «Производственная деятельность» и «Сельскохозяйственное использование») в Самарской области в 2024 году с использованием цен сделок

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

- 1) Предпринимательство;
- 2) Производственная деятельность, в т.ч. подсегменты:
 - Сельхозпереработка;
- 3) Сельскохозяйственное использование (далее - Сельхозугодья).

Источники рыночной информации при проведении обзора сегментов рынка земельных участков

По всем сегментам земельных участков (далее – ЗУ), кроме сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.01.2024г. по 31.12.2024г. **3 450** 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 **3 328** предложений.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **3 192** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2024 по 31.12.2024. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (486 записей) верифицировано к анализу **2 706** 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 по тексту - 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 (кроме сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 2024 год		За период: 01.01.2022г. - 31.12.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
г.о. Самара	272	480	853	2020
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	16	50	41	228
• г.о. Самара Кировский р-н	74	68	263	333
• г.о. Самара Красноглинский р-н	54	72	185	291
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	24	48	78	221
• г.о. Самара Ленинский р-н	9	12	15	59
• г.о. Самара Октябрьский р-н	34	59	96	227
• г.о. Самара Промышленный р-н	29	101	87	420
• г.о. Самара Самарский р-н	8	10	26	41
• г.о. Самара Советский р-н	24	60	62	200
г.о. Жигулевск	21	74	53	314
г.о. Кинель	82	80	259	267
г.о. Новокуйбышевск	52	102	165	427
г.о. Октябрьск	15	39	25	131
г.о. Оградный	17	42	42	294
г.о. Похвистнево	7	31	21	218
г.о. Сызрань	42	147	189	586
г.о. Тольятти	305	177	674	530
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	138	64	315	212
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	70	52	171	147
• г.о. Тольятти, Центральный район	97	61	188	171
г.о. Чапаевск	23	79	61	260
р-н Алексеевский	5	24	12	59
р-н Безенчукский	89	83	207	340
р-н Богатовский	46	8	121	57
р-н Большеглушицкий	13	52	41	208
р-н Большечерниговский	29	88	72	272
р-н Борский	26	16	66	98
р-н Волжский	697	156	1971	528
р-н Елховский	32	20	70	77
р-н Исаклинский	13	39	37	103
р-н Камышлинский	5	12	17	30
р-н Кинельский	169	52	461	216
р-н Кинель-Черкасский	60	65	142	274
р-н Клявлинский	5	16	13	51
р-н Кошкинский	19	24	32	60
р-н Красноармейский	33	37	95	142
р-н Красноярский	339	122	959	455
р-н Нефтегорский	13	57	24	238
р-н Пестравский	13	25	47	131
р-н Похвистневский	18	25	49	83
р-н Приволжский	58	27	151	138
р-н Сергиевский	33	55	87	158
р-н Ставропольский	473	180	1395	515
р-н Сызранский	99	45	230	192
р-н Хворостянский	39	67	70	233
р-н Челно-Вершинский	1	12	9	23
р-н Шенталинский	12	29	52	80
р-н Шигонский	153	119	360	335
Общий итог	3 328	2 706	9 132	10 143

Согласно Методическим указаниям¹ (далее – Указания) для целей определения кадастровой

¹ Приказ от 04.08.2021 г. № П/0336 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

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.

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

Классификация земельных участков	1. г. Самара		2. г. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)		5. Остальные муницип. 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		
1.01. Рыбоводство							2	5,42	3	2,20	5	3,49
1.02. Сельхозугодья							143	6,24	593	2,68	736	3,38
13.33. Малоэтажная многоквартирная застройка	2	7 610,87					27	696,19	1	2 645,86	30	1 222,15
2.29. Многоэтажная жилая застройка	21	12 528,99	10	2 816,06	4	1 016,36	3	1 490,49			38	7 889,64
3.04. Общественное использование	10	7 766,67	6	1 639,96	2	375,69	1	181,73	3	949,60	22	4 149,47
3.06. Спортивные объекты			1	3 368,62			4	790,14	1	155,42	6	1 114,10
3.34. Бытовое обслуживание	5	5 209,24			5	1 048,43			8	1 359,98	18	2 342,68
4.07. Коммерческое использование	26	5 510,02	23	3 367,92	47	2 299,64	29	1 376,96	67	928,55	192	2 244,53
5.08. Гостиницы	3	18 734,66	3	7 511,37	1	911,02	1	614,00	1	580,43	9	8 982,62
5.09. Отдых (рекреация)	21	2 960,23	15	2 475,14	1	625,00	8	1 440,58	62	626,56	107	1 404,56
6.10. АЗС			1	1 593,00	1	2 300,84	1	576,04	1	875,00	4	1 336,22
6.11. Производственное использование	80	1 774,96	78	1 219,15	56	677,68	39	556,61	39	358,01	292	1 064,08
6.12. Сервис придорожный	1	6 730,77	6	1 775,90	8	1 645,21	5	1 575,19	8	639,60	28	1 555,02
6.13. Энергетика, транспорт	1	2 653,90									1	2 653,90
6.14. Недропользование,	1	259,80							5	256,34	6	256,92

Классификация земельных участков	1. г. Самара		2. г. Тольятти		3. Остальные гор. округа		4. Муниц. районы с активным рынком (Волжский, Красноярский и Ставропольский районы)		5. Остальные муницип. 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		
обеспечение правопорядка												
6.15. Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное)	15	1 471,66	6	828,24	10	613,92	19	841,69	8	320,93	58	892,12
6.16. Сельхозпереработка							68	141,57	60	83,67	128	116,40
6.18. Дороги, инженерные коммуникации и прочие линейные объекты	8	3 624,11	9	1 419,82			24	654,98	7	137,79	48	1 217,82
7.19. Стоянки	4	16 687,59	4	656,55	1	874,56	5	1 148,31	5	2 561,45	19	4 673,68
7.20. Гаражи индивидуальные	277	13 429,40	13	3 920,17	457	2 647,39	50	4 788,49	113	1 427,36	910	5 913,72
7.22. Гаражи производственные			1	334,39			1	232,00	2	568,50	4	425,85
7.31. ГСК, паркинги	4	8 121,28	1	2 666,46	1	767,80	1	741,15	7	326,22	14	2 781,72
9.21. Парки, благоустройство	1	175,92					17	395,62	3	69,11	21	338,51
Общий итог	480		177		594		458		997		2 706	

Анализ сделок в сегменте «Предпринимательство»

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в сегменте «Предпринимательство» 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. Кинель, г.о. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, 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 26 сделок купли-продажи.

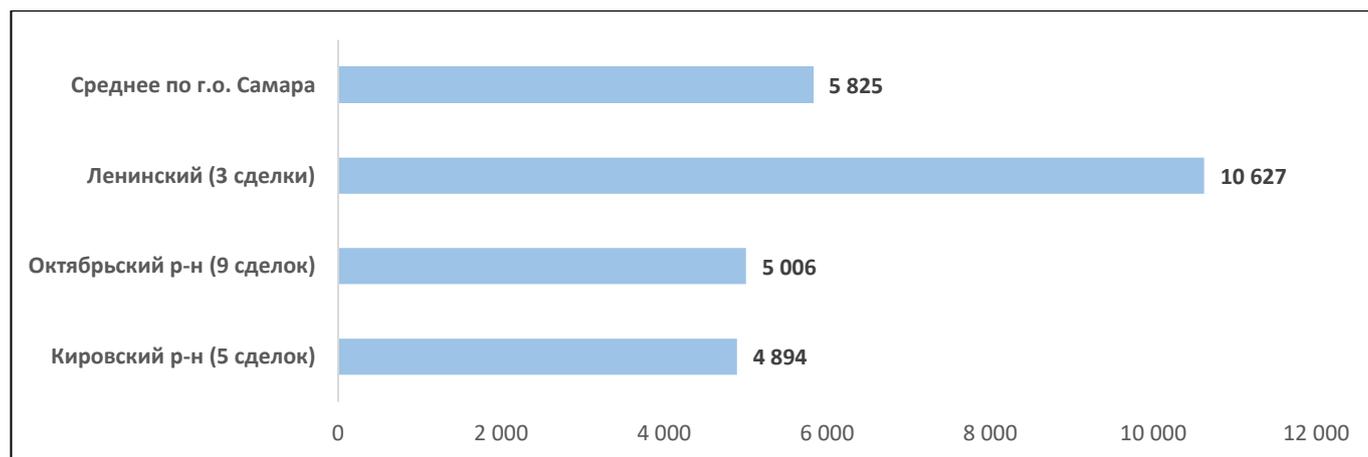


Рис. 1. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г. Самара (для внутригородских районов с количеством сделок от 3 шт.) в 2024 году, руб./кв. м

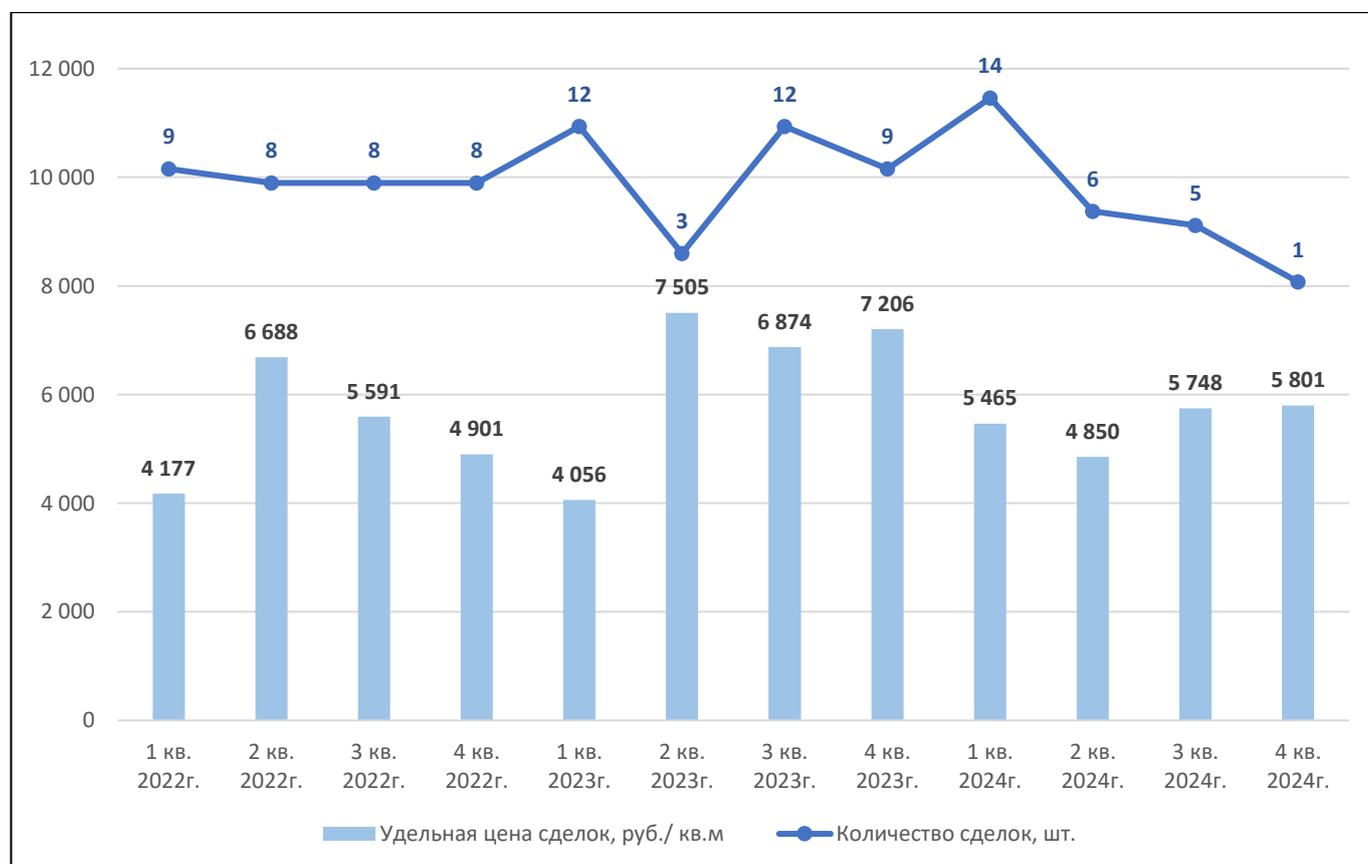


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г. Самара в период 01.01.2022-31.12.2024гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 23 сделки купли-продажи ЗУ.

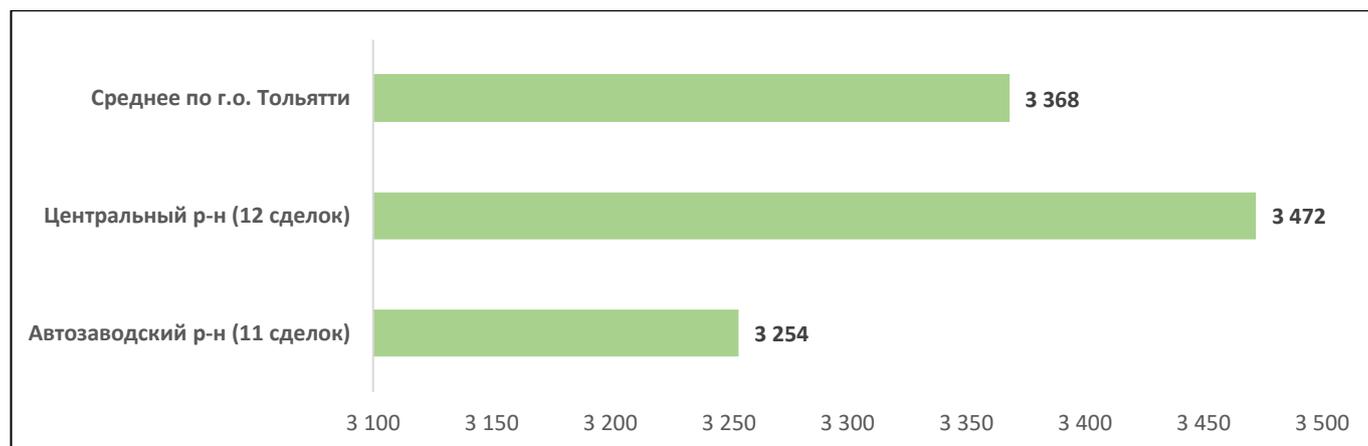


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г. Тольятти в 2024 году, руб./кв. м.

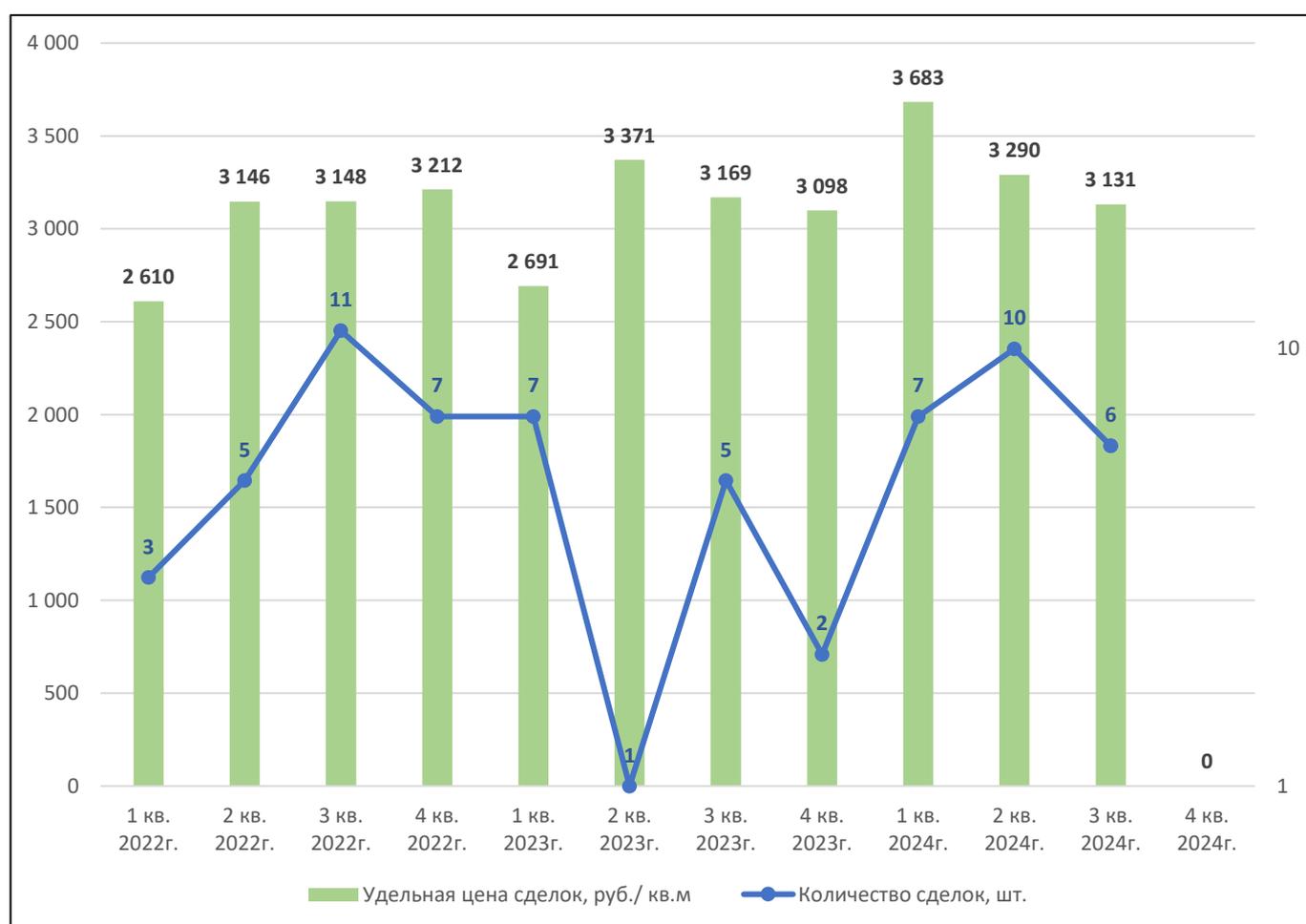


Рис. 4. Динамика средней удельной цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г. Тольятти в период 01.01.2022-31.12.2024 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком (г.о. Кинель, г.о. Сызрань, Волжский, Красноярский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 58 сделок купли-продажи ЗУ.

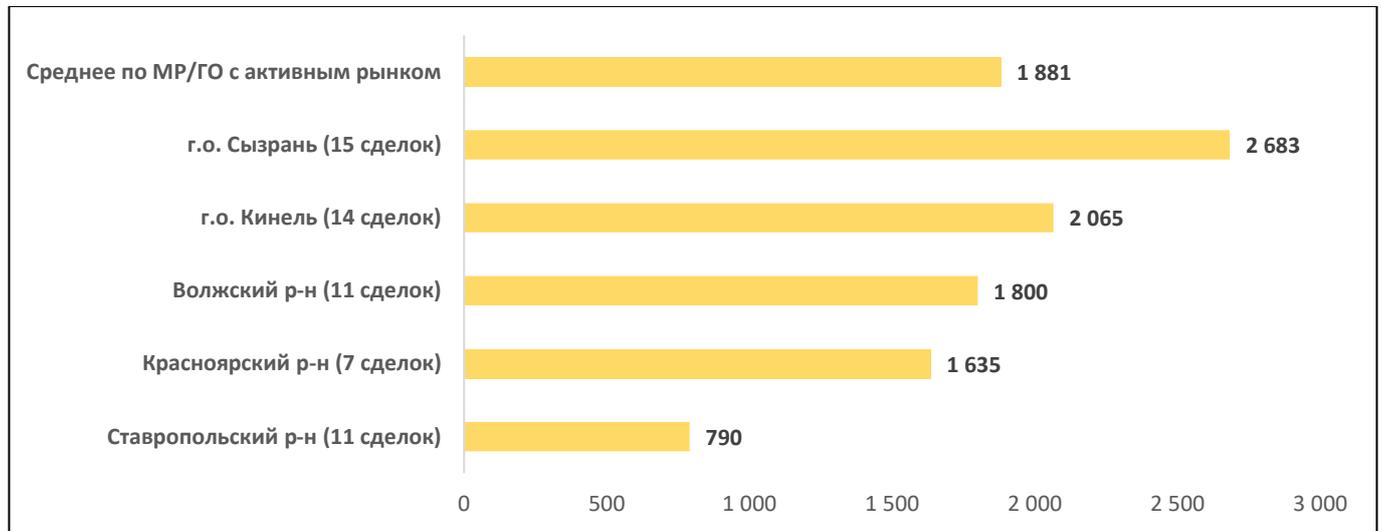


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО с активным рынком в 2024 году, руб./кв.м.

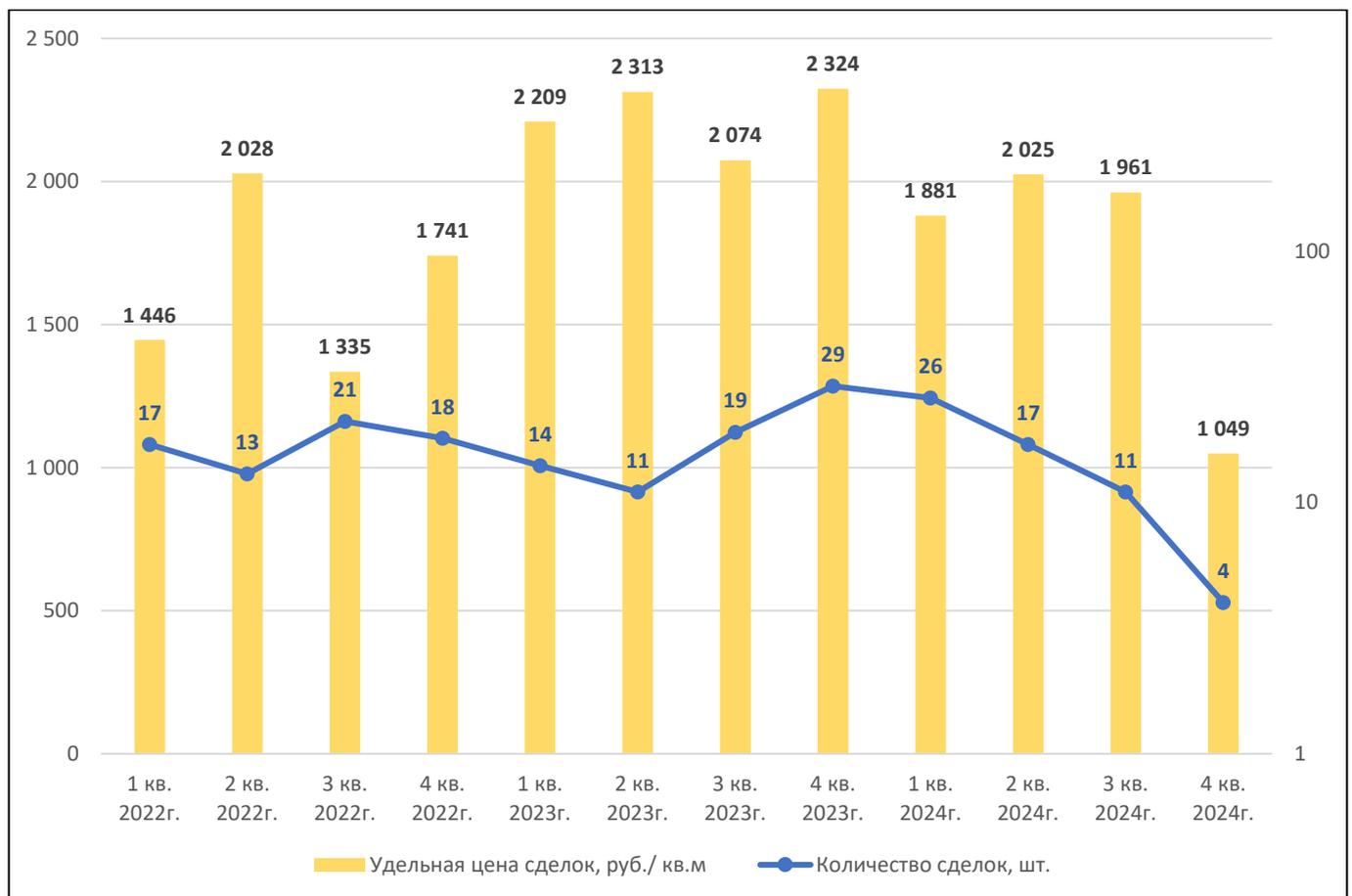


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 85 сделок купли-продажи ЗУ.

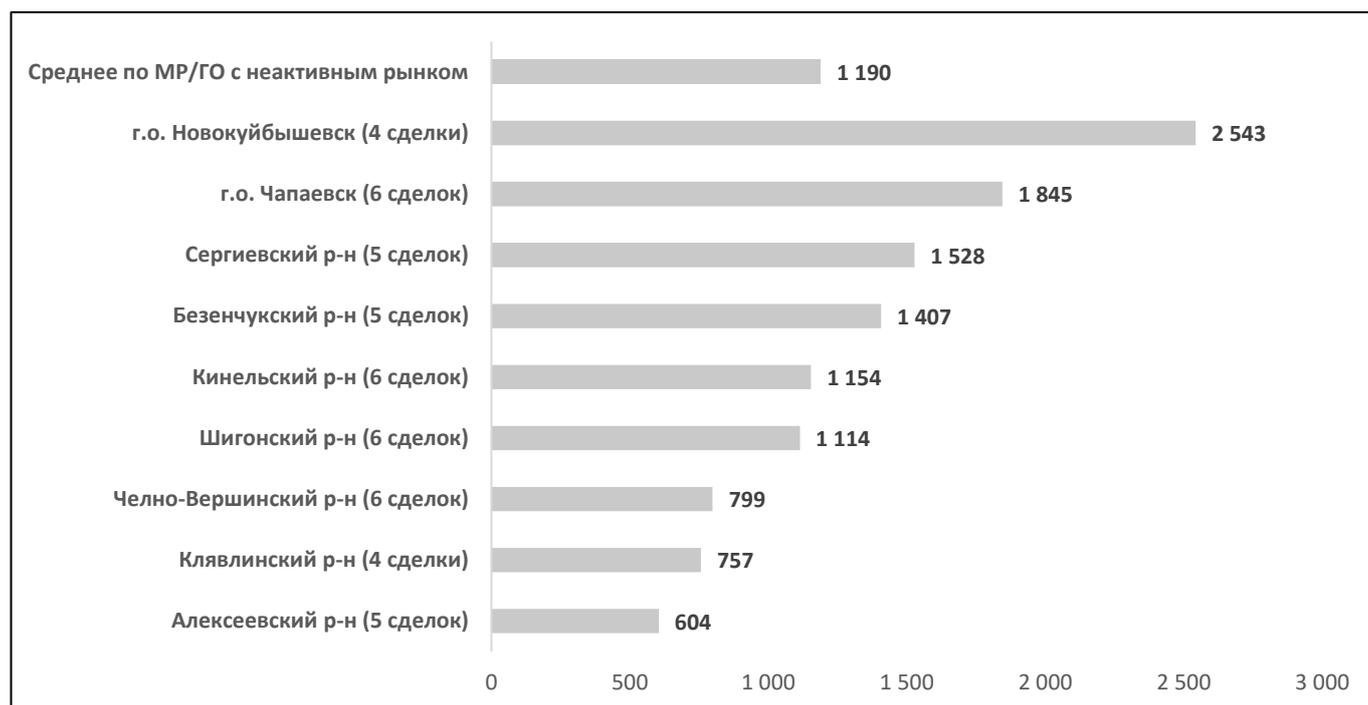


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО с неактивным рынком в 2024 году (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.), руб./кв. м

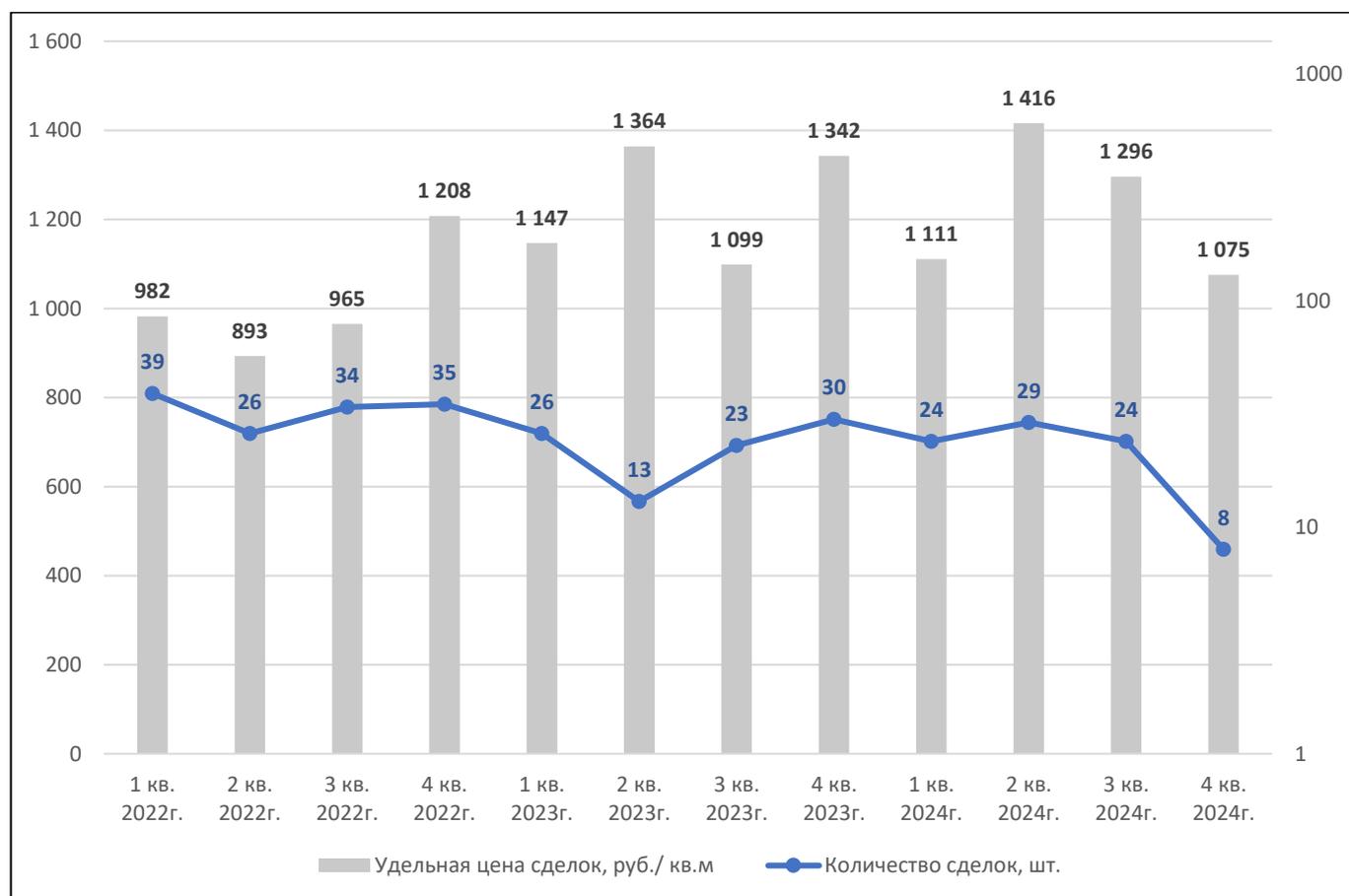


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ сделок в сегменте «Производственная деятельность»

Сегментация по уровню активности рынка

Исходя из уровня торговой активности сделок в сегменте «Производственная деятельность» 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. Новокуйбышевск, г.о. Отрадный, г.о. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, 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 98 сделок купли-продажи.

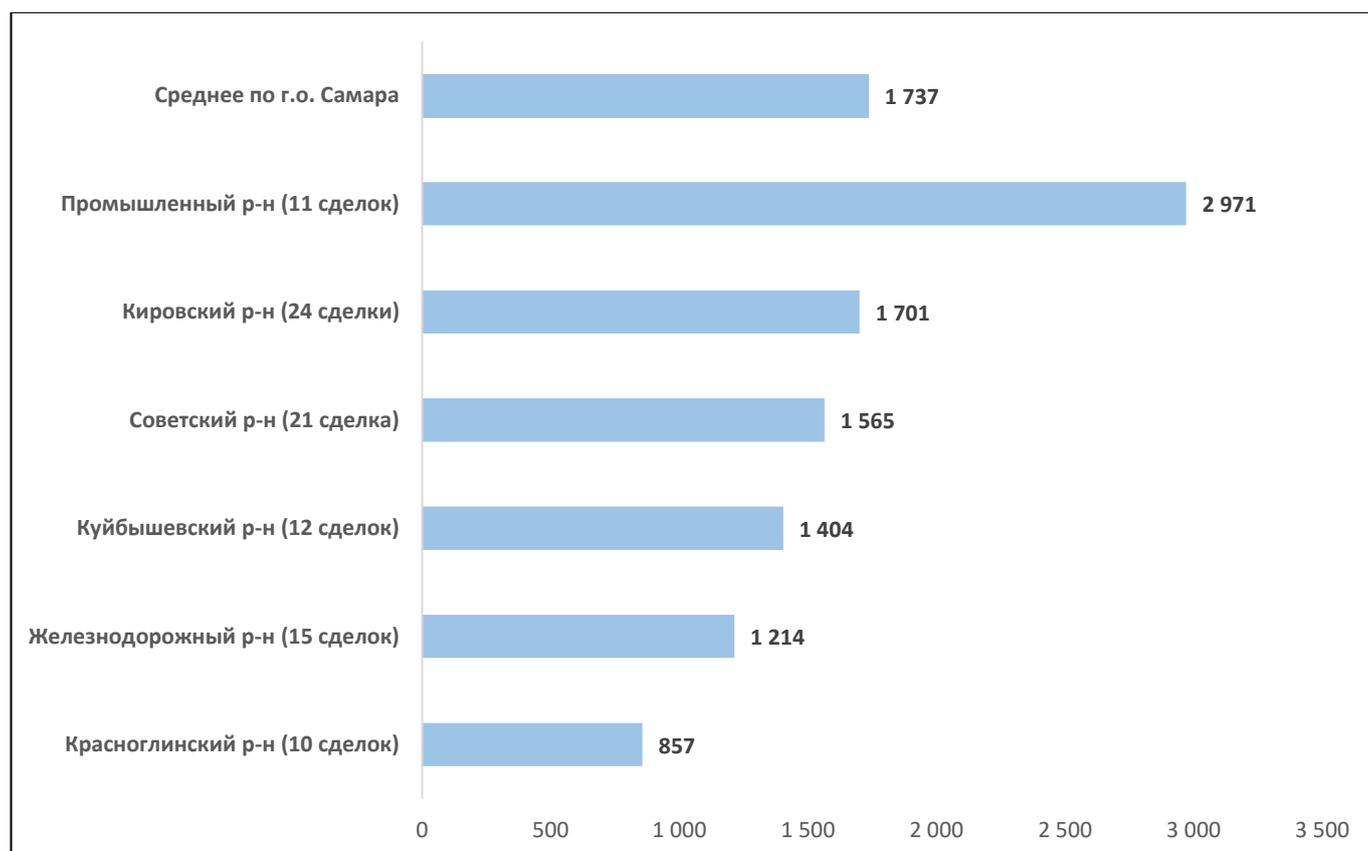


Рис. 1. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г. Самара в 2024 году (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

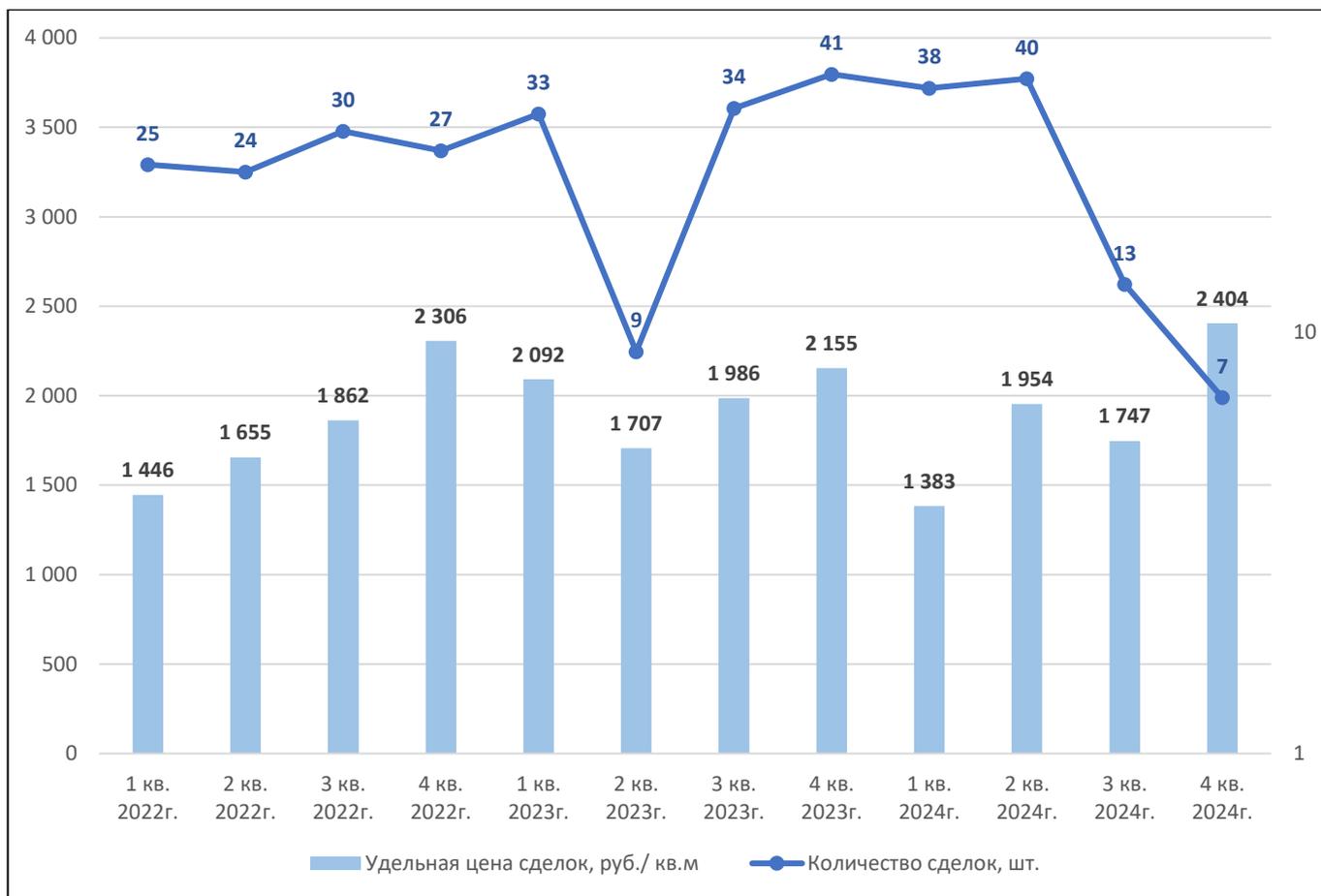


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г. Самара в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 92 сделки купли-продажи ЗУ.

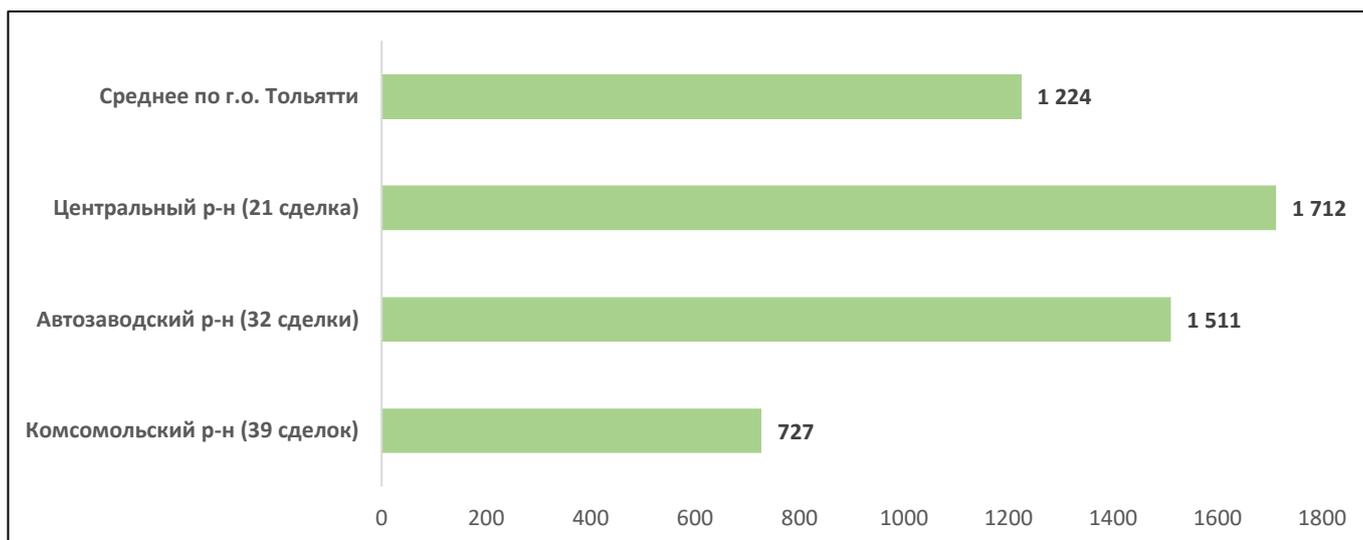


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г. Тольятти в 2024 году, руб./кв. м.

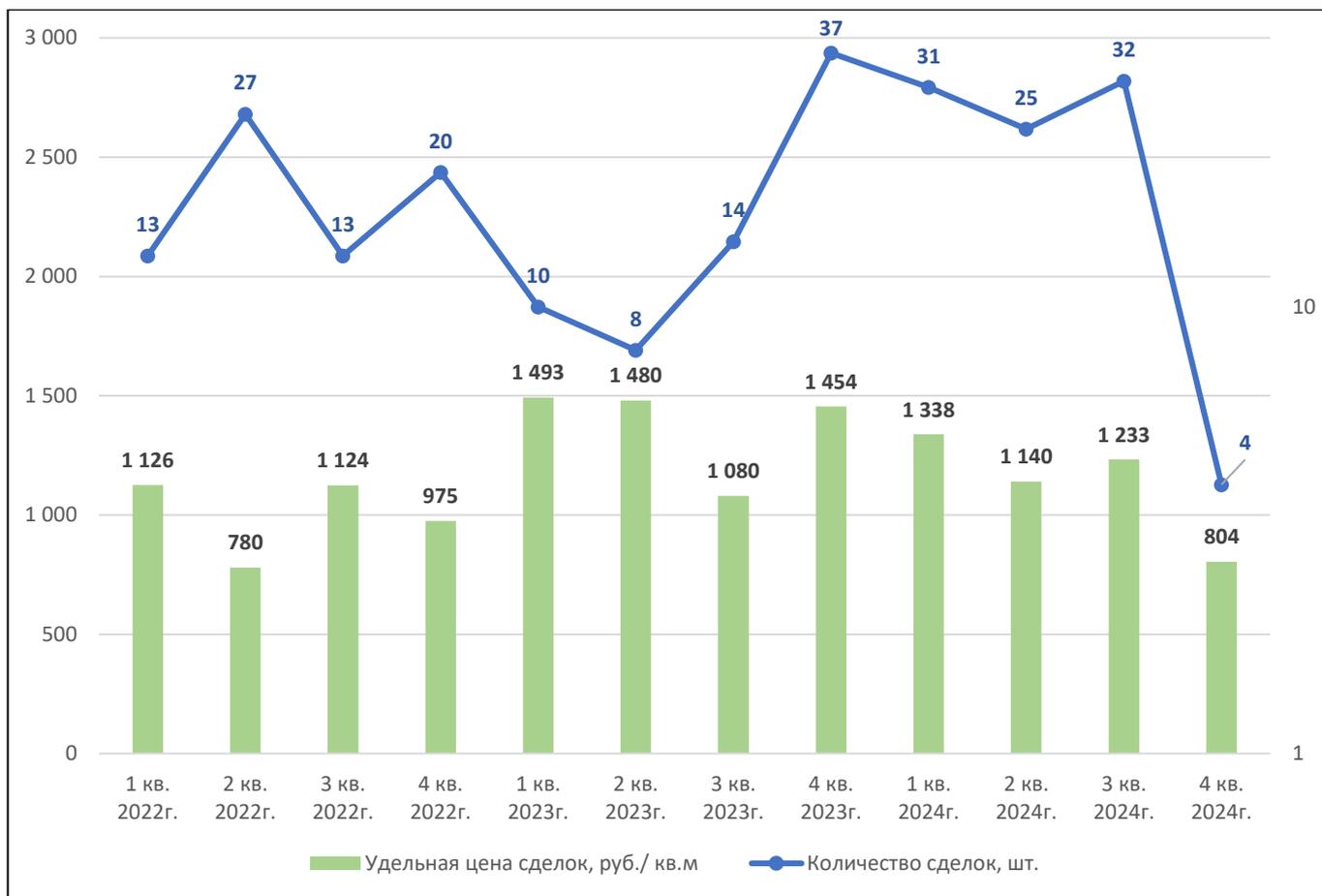


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г. Тольятти в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

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

За рассматриваемый период по городским округам с активным рынком проанализировано и верифицировано 47 сделок купли-продажи ЗУ.

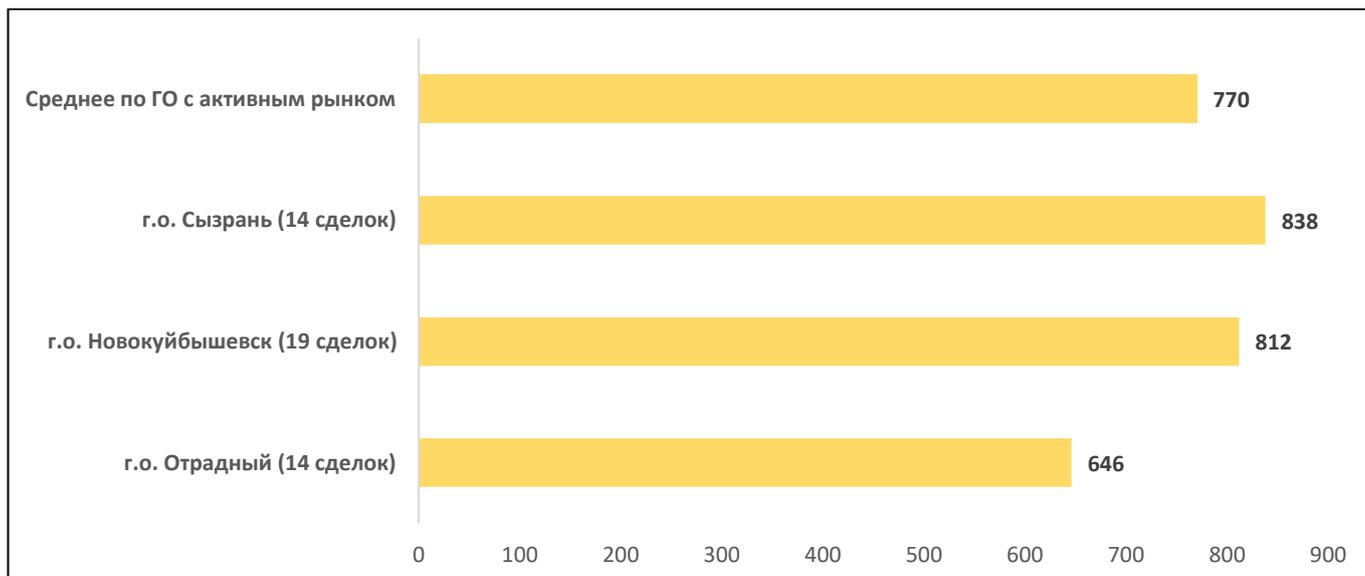


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах с активным рынком в 2024 году, руб./кв. м.

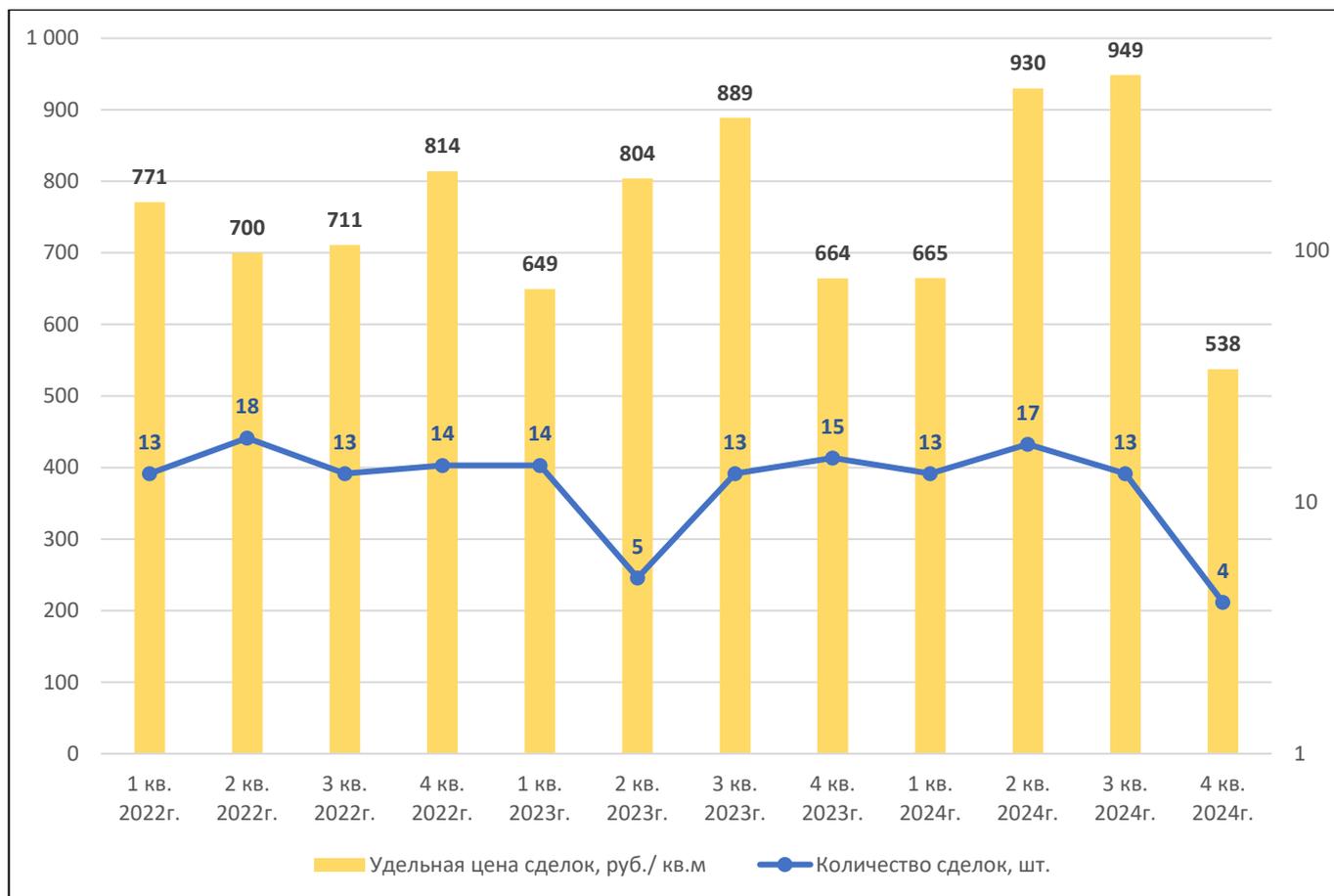


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в городских округах с активным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

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

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 65 сделок купли-продажи ЗУ.

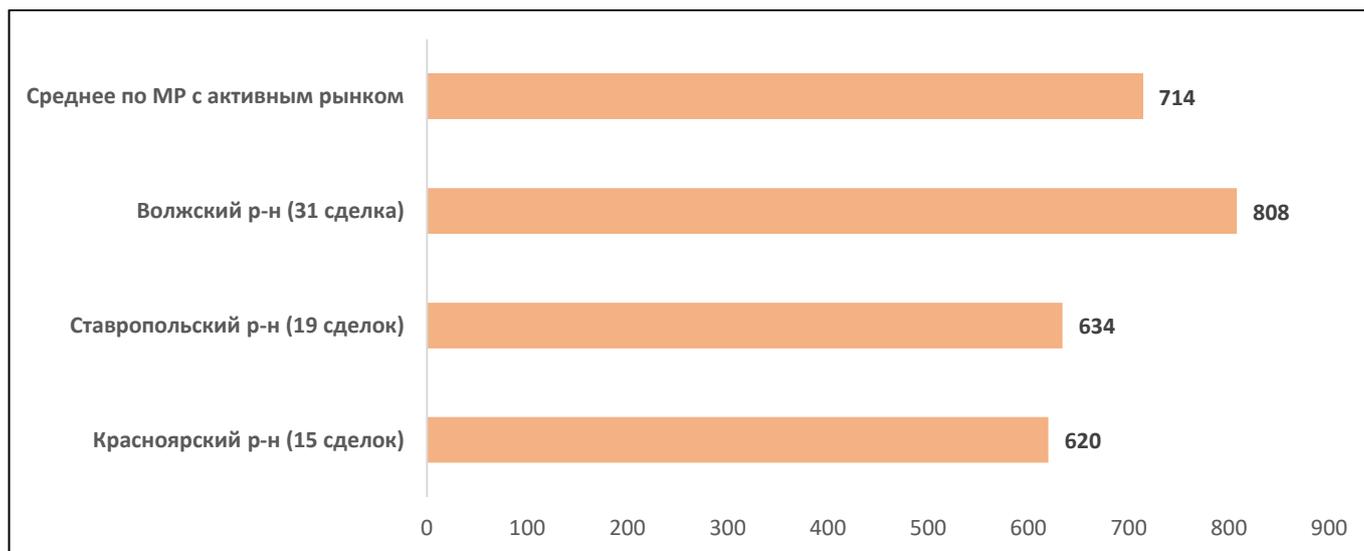


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР с активным рынком в 2024 году, руб./кв. м.

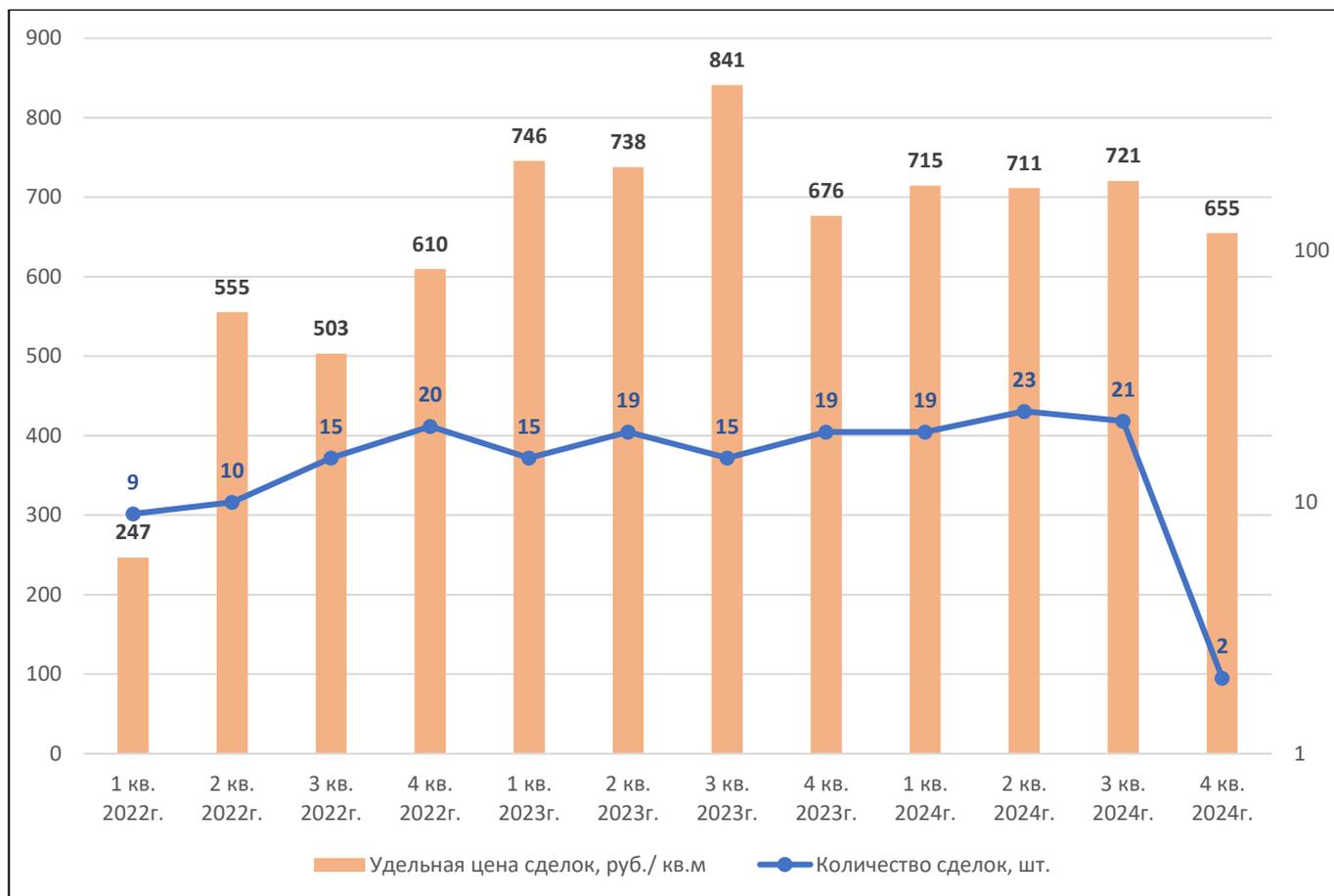


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР с активным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 91 сделка купли-продажи ЗУ.

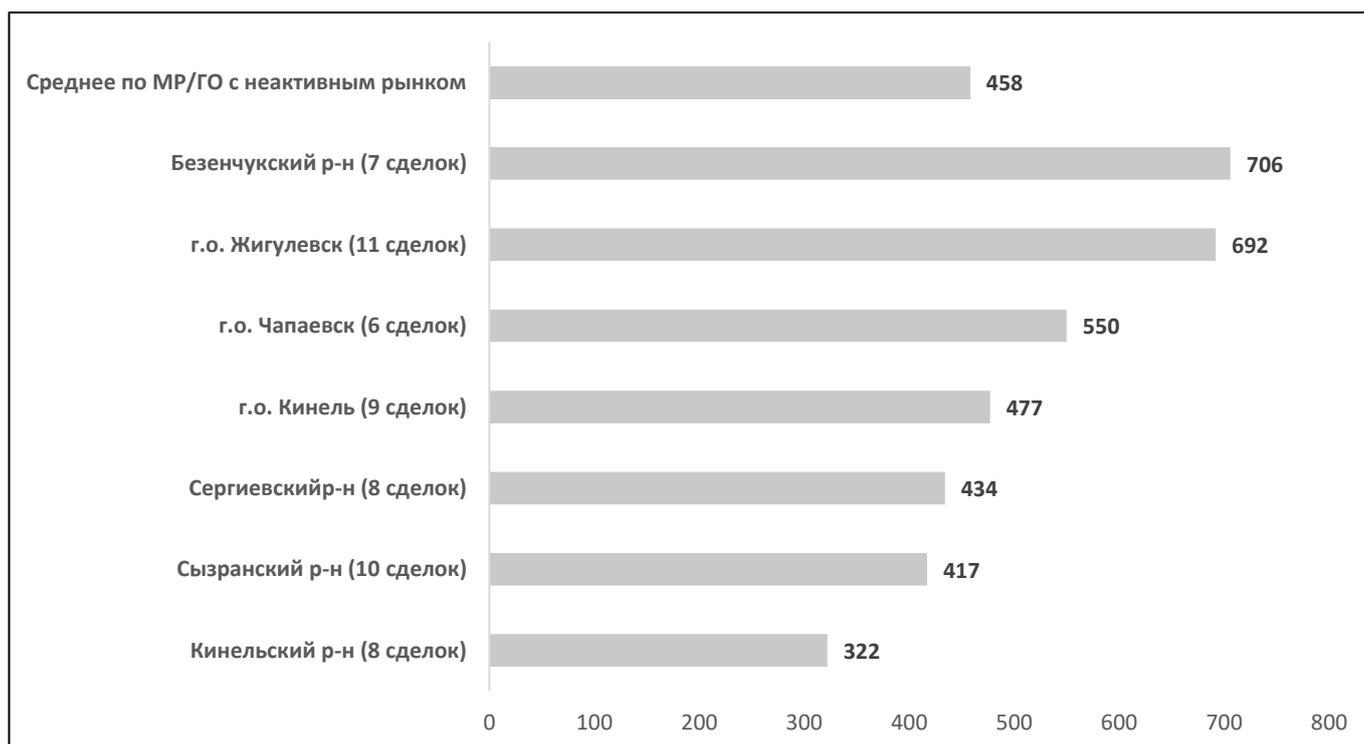


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО с неактивным рынком в 2024 году (для

МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.), руб./кв. м.

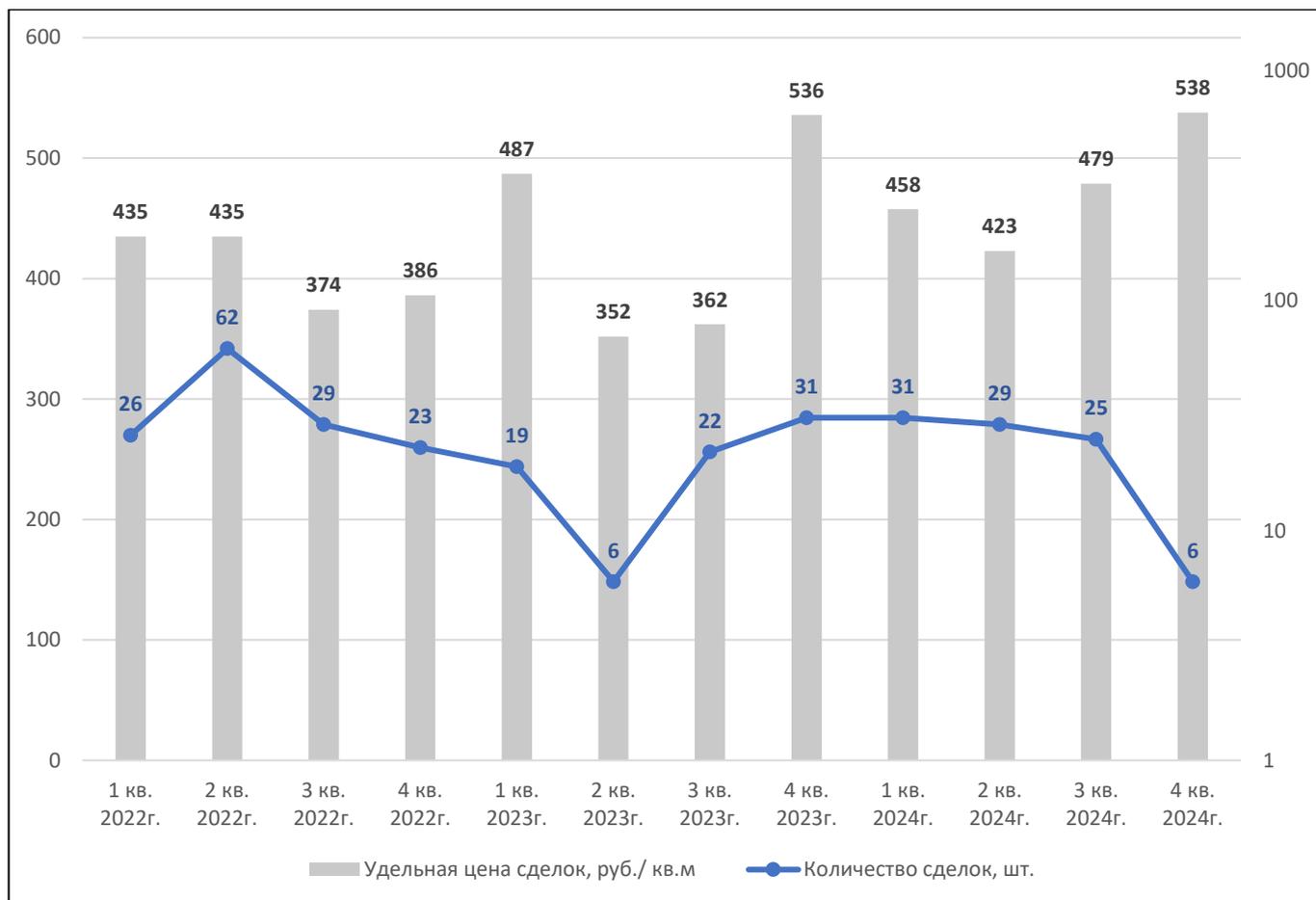


Рис. 10. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ сделок в подсегменте «Сельхозпереработка»

Исходя из уровня торговой активности сделок в подсегменте «Сельхозпереработка» все муниципальные районы Самарской области отнесены к определенному типу рынка в зависимости от уровня его активности:

- МР с активным рынком: Волжский и Ставропольский районы,
- МР с неактивным рынком – остальные муниципальные районы.

Анализ рыночной информации по МР с активным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 63 сделки купли-продажи ЗУ.

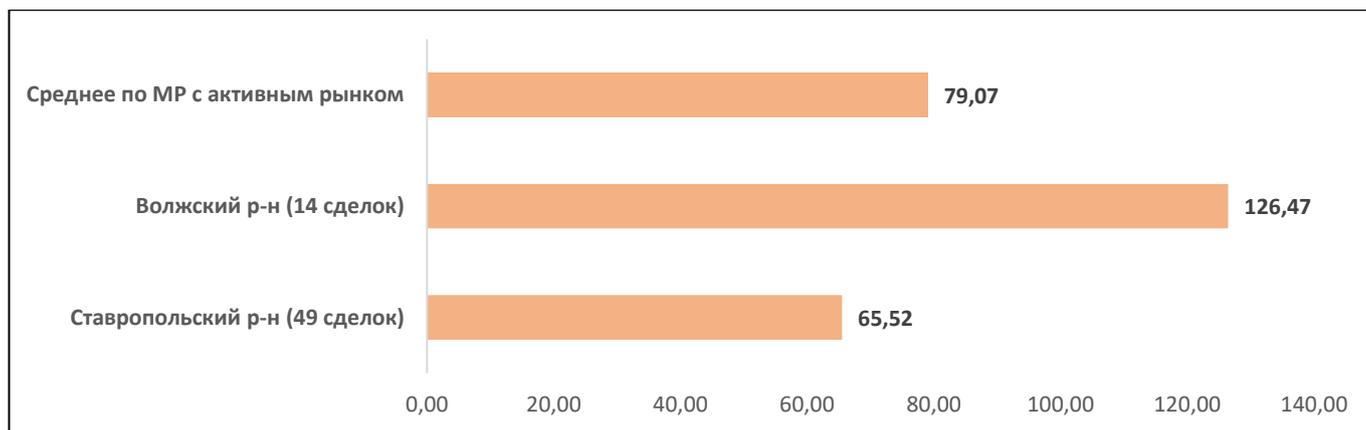


Рис. 1. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в МР с активным рынком в 2024 году, руб./кв.м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 65 сделок купли-продажи ЗУ.

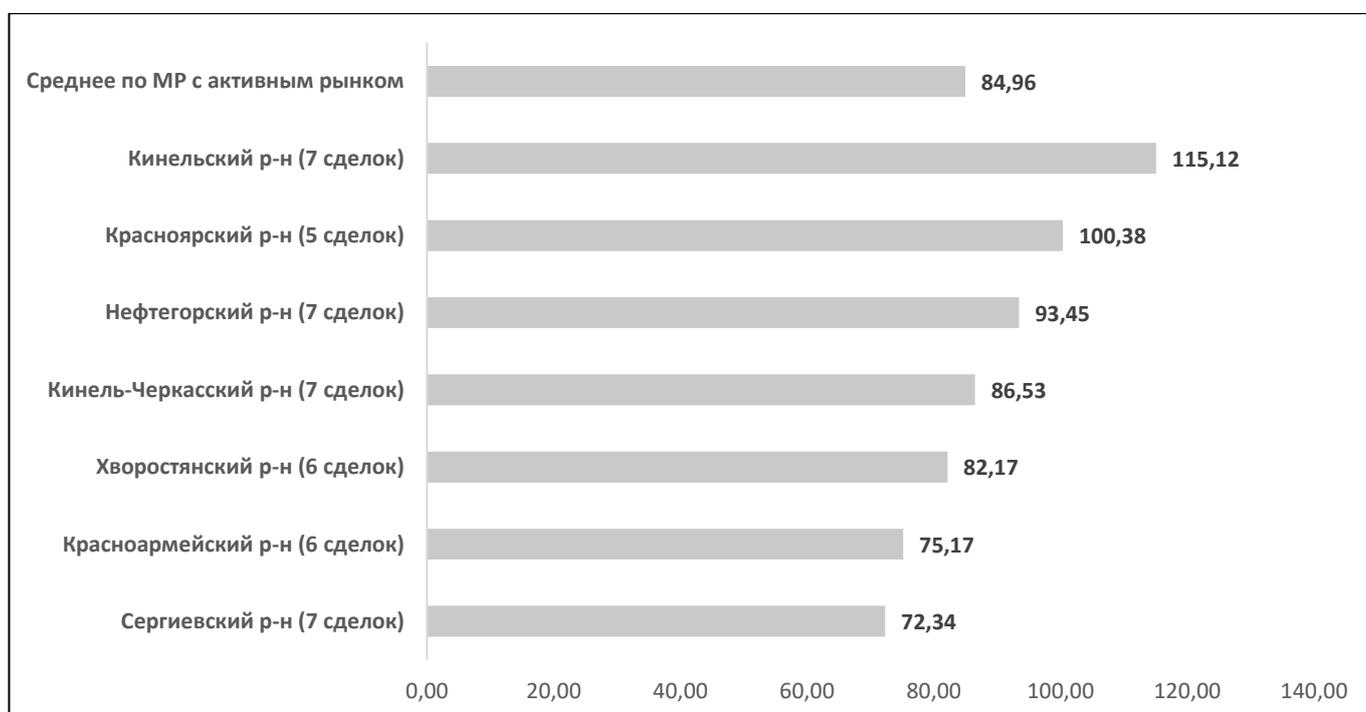


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в МР с неактивным рынком в 2024 году (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.



Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» во всех муниципальных районах в период 01.01.2022-31.12.2024гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Анализ сделок в сегменте «Сельскохозяйственное использование» (подсегмент «Сельхозгодья»)

За рассматриваемый период по всем муниципальным районам проанализировано и верифицировано 736 сделок купли-продажи ЗУ.

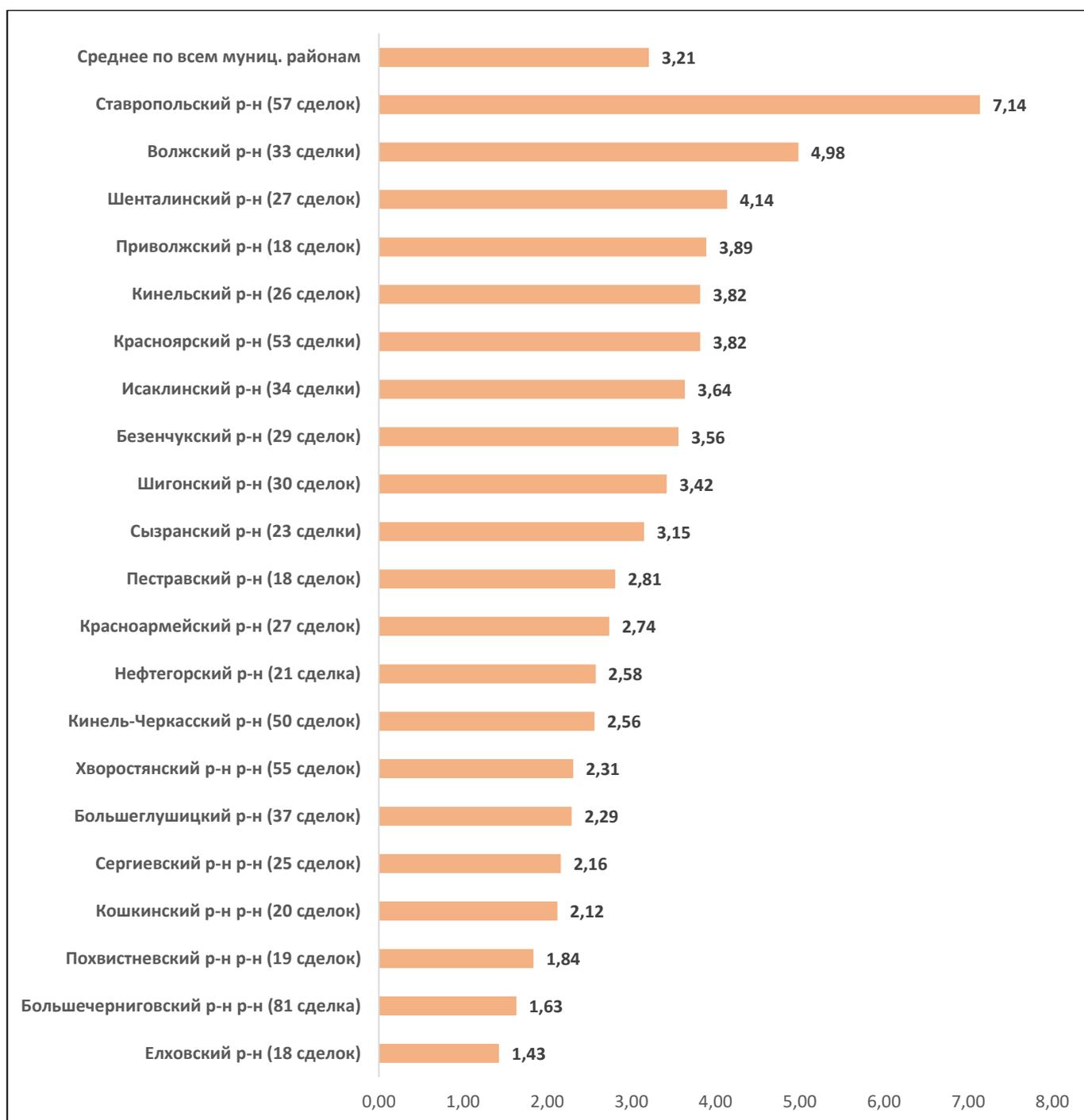


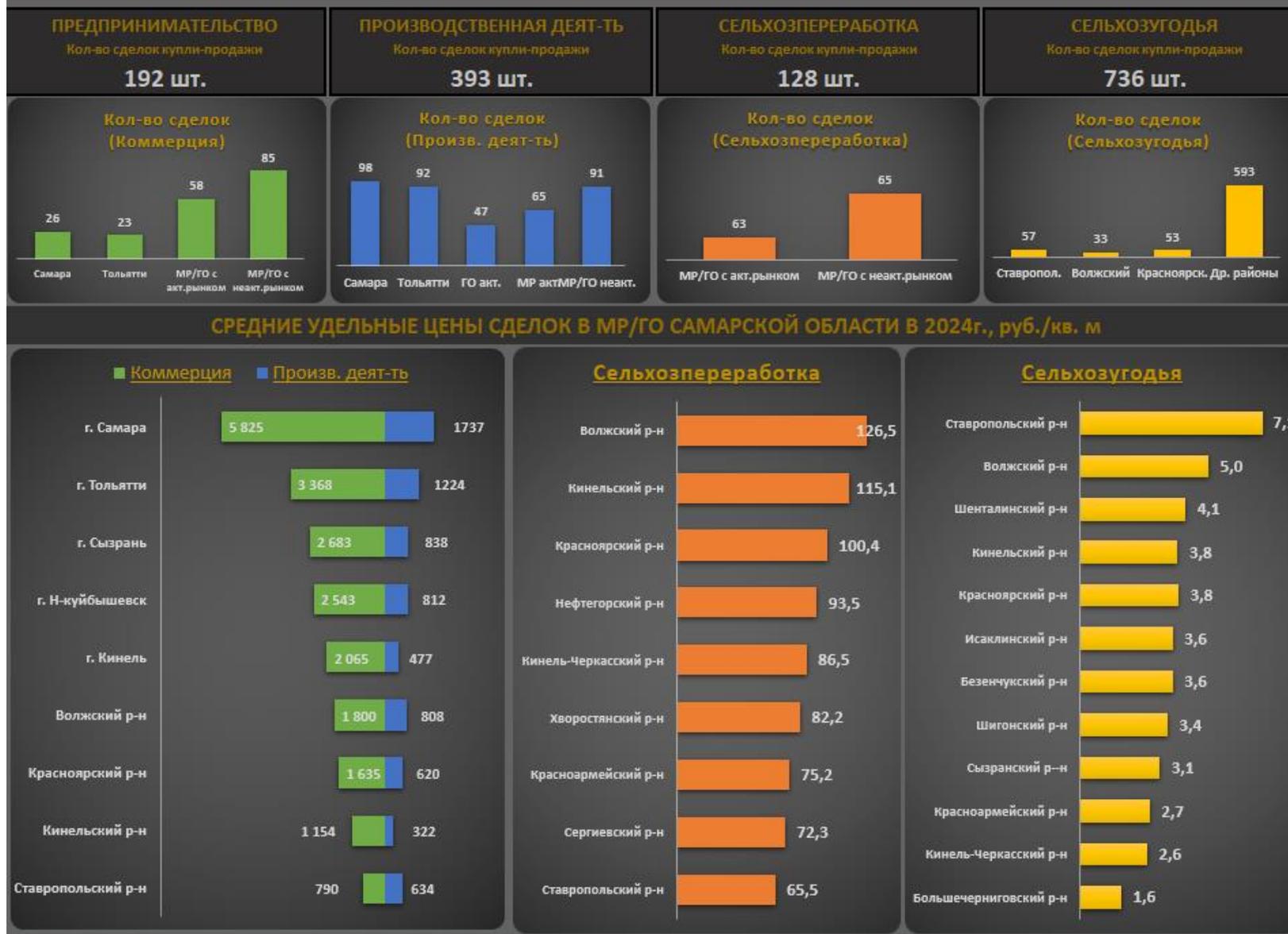
Рис. 1. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2024 году (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.), руб./кв. м.



Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи земельных участков сегментов "Предпринимательство", "Производственная деятельность" и "Сельскохозяйственное использование" в Самарской области за 2024 год



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»