

Обзор сегмента «Предпринимательство» рынка недвижимости (здания и помещения) в Самарской области в 4 квартале 2024 г. с использованием цен сделок

В соответствии с Приложением 2 Методических указаний¹ к сегменту рынка «Предпринимательство» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» (магазины, рынки, АЗС, автосалоны, автомойки, рестораны, кафе, прочие торговые объекты),

- из функциональной Группы 6. «Административные и бытовые объекты» (банки, бизнес-центры, административно-бытовые здания).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка

Существует общепринятая классификация объектов недвижимости, относящихся к сегменту «Предпринимательство», которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости. Согласно данной классификации все здания и помещения рынка коммерческой недвижимости делятся на следующие подсегменты рынка:

1. **Объекты офисного назначения.** Нежилая недвижимость, которая арендуется либо приобретается компаниями, оказывающими различные виды услуг на рынке или торгующих какими-либо товарами. Вместе с тем офисные помещения не предназначены для организации массовой торговли потребительскими товарами, для производства этих товаров или услуг, связанных с применением производственного оборудования.
2. **Объекты торгового назначения.** Разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Стоимость покупки или аренды торговых залов зависит от многих факторов, например, хорошая транспортная развязка, первая линия, и другие. Чаще всего выгодные с точки зрения рентабельности торговые помещения арендуются и сдаются в аренду.
3. **Универсальные коммерческие объекты.** Объекты, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Цель такой универсальности – расширить возможности последующего использования данных объектов.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период с 01.07.2024г. по 31.12.2024г. **1 424** объявления 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 **1 313** предложений.
- По состоянию на 01.01.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **1 896** предложений по продаже зданий и помещений (без анализа наличия дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **151** записи о сделках купли-продажи зданий и помещений коммерческой недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.10.2024г. по 31.12.2024г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (45 записей) верифицировано к анализу **106** записей о сделках, в том числе зарегистрированных как объектов соответствующих подсегментов: объекты офисного назначения – 8 шт., объекты торгового назначения – 11 шт., универсальные коммерческие объекты – 87 шт.

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.

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

Сегментация по уровню активности рынка

Уровень торговой активности сделок определяется как отношение количества сделок купли-продажи ОКС 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 коммерческой недвижимости - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; Волжский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Предпринимательство» в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 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	911	48	8428	1908
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	86	5	592	183
• г.о. Самара Кировский р-н	122	3	808	168
• г.о. Самара Красноглинский р-н	30	2	187	53
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	40		290	70
• г.о. Самара Ленинский р-н	116	6	796	243
• г.о. Самара Октябрьский р-н	226	13	1568	591
• г.о. Самара Промышленный р-н	85	10	703	241
• г.о. Самара Самарский р-н	127	6	936	155
• г.о. Самара Советский р-н	79	3	640	204
г.о. Жигулевск	11	1	104	27
г.о. Кинель	20		125	42
г.о. Новокуйбышевск	31	3	232	101
г.о. Октябрьск	4		42	13
г.о. Отрадный	4	2	44	18
г.о. Похвистнево	9	2	48	13
г.о. Сызрань	30	1	268	74
г.о. Тольятти	209	35	1585	688
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	113	20	896	434
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	22	2	146	40
• г.о. Тольятти, Центральный район	74	13	543	214
г.о. Чапаевск	7	2	73	32
р-н Алексеевский	2		13	6
р-н Безенчукский	5	2	40	23
р-н Богатовский	4		36	2
р-н Большеглушицкий	4		32	6
р-н Большечерниговский	1		16	5
р-н Борский			4	5
р-н Волжский	8	2	81	47
р-н Елховский				3
р-н Иса克林ский	1			2
р-н Камышлинский			4	2
р-н Кинельский	6		31	8
р-н Кинель-Черкасский	6		43	11
р-н Клявлинский	1		16	5
р-н Кошкинский	1	1	5	3
р-н Красноармейский	1		11	2
р-н Красноярский	11	2	77	29
р-н Нефтегорский	4		25	9
р-н Пестравский	3		9	2
р-н Похвистневский		1	3	3

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		За период: 01.01.2023г. - 31.12.2024г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
р-н Приволжский	1		8	8
р-н Сергиевский	2		19	3
р-н Ставропольский	6	3	66	25
р-н Сызранский	3	1	22	9
р-н Хворостянский	3		21	2
р-н Челно-Вершинский	1		10	5
р-н Шенталинский	2		1	4
р-н Шигонский	1		35	8
Общий итог	1313	106	9669	3153

Цены сделок в отношении помещений, как правило, содержат стоимость прав на земельный участок.

В цены сделок с участием зданий стоимость прав на земельный участок, как правило, не включена.

В рамках обзора рынка проводится анализ цен на единые объекты недвижимости. С целью приведения цен к единому показателю (цена на единый объект недвижимости) в рамках анализа динамики цен, к ценам сделок на здания добавляется расчетная доля стоимости земли, определенная для каждого сегмента на основании данных по сделкам. Доля земельного участка определяется следующим образом: выбирается сделка на одну и ту же дату, в которой участвует и здание, и земельный участок, на котором расположено здание, и далее определяется доля стоимости земли в составе единого объекта путем соотношения цены сделки по земле к сумме цен сделок на здание и земельный участок, составляющие единый объект недвижимости.

В связи с этим в анализе рынка все показатели цен сделок с участием зданий на диаграммах приведены с учетом доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Согласно проведенным Учреждением комплексным исследованиям информации о сделках, средняя доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости коммерческого назначения составляет 22,4%.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 48 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 1 шт.,
- ✓ помещений – 47 шт.

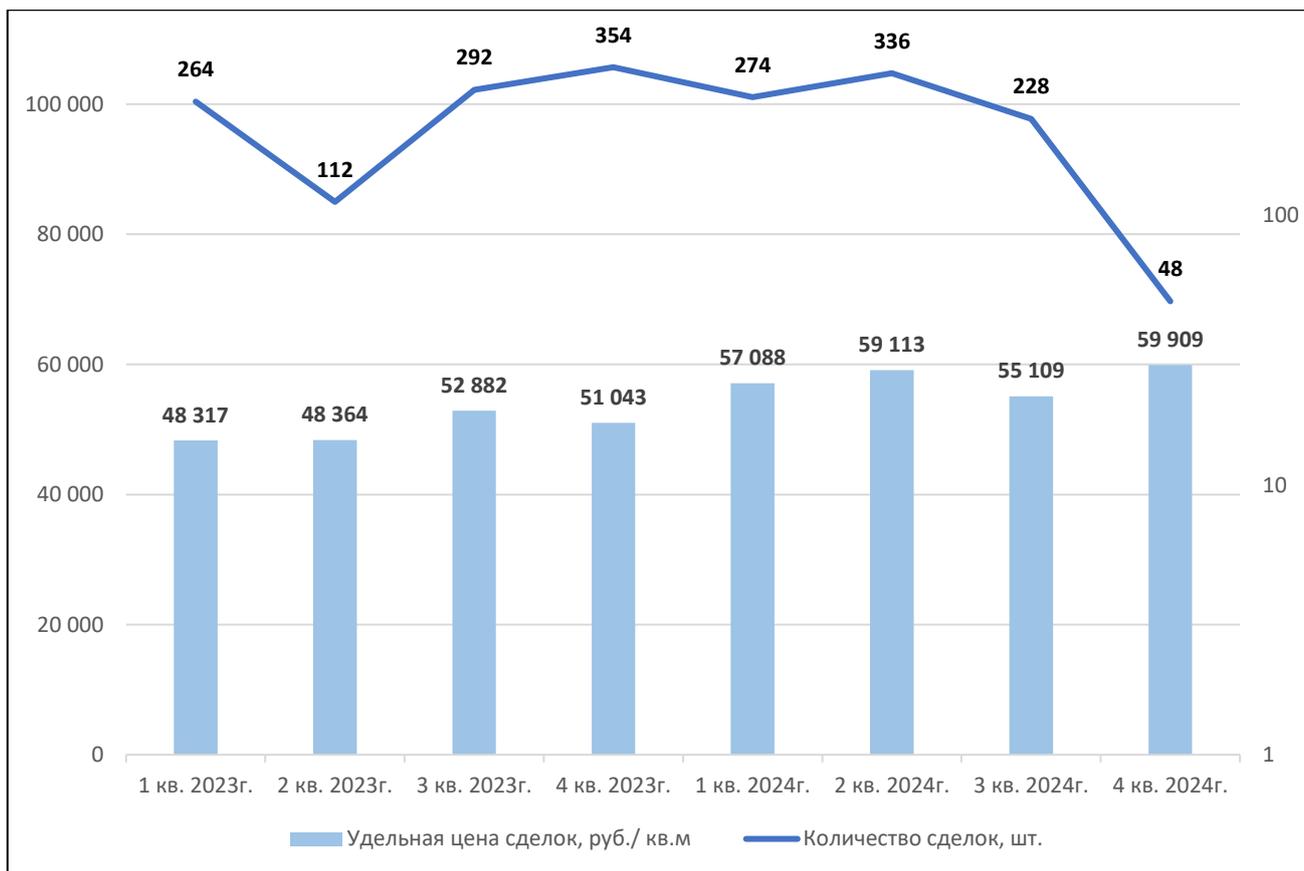


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в г. Самара в период 01.01.2023-31.12.2024гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

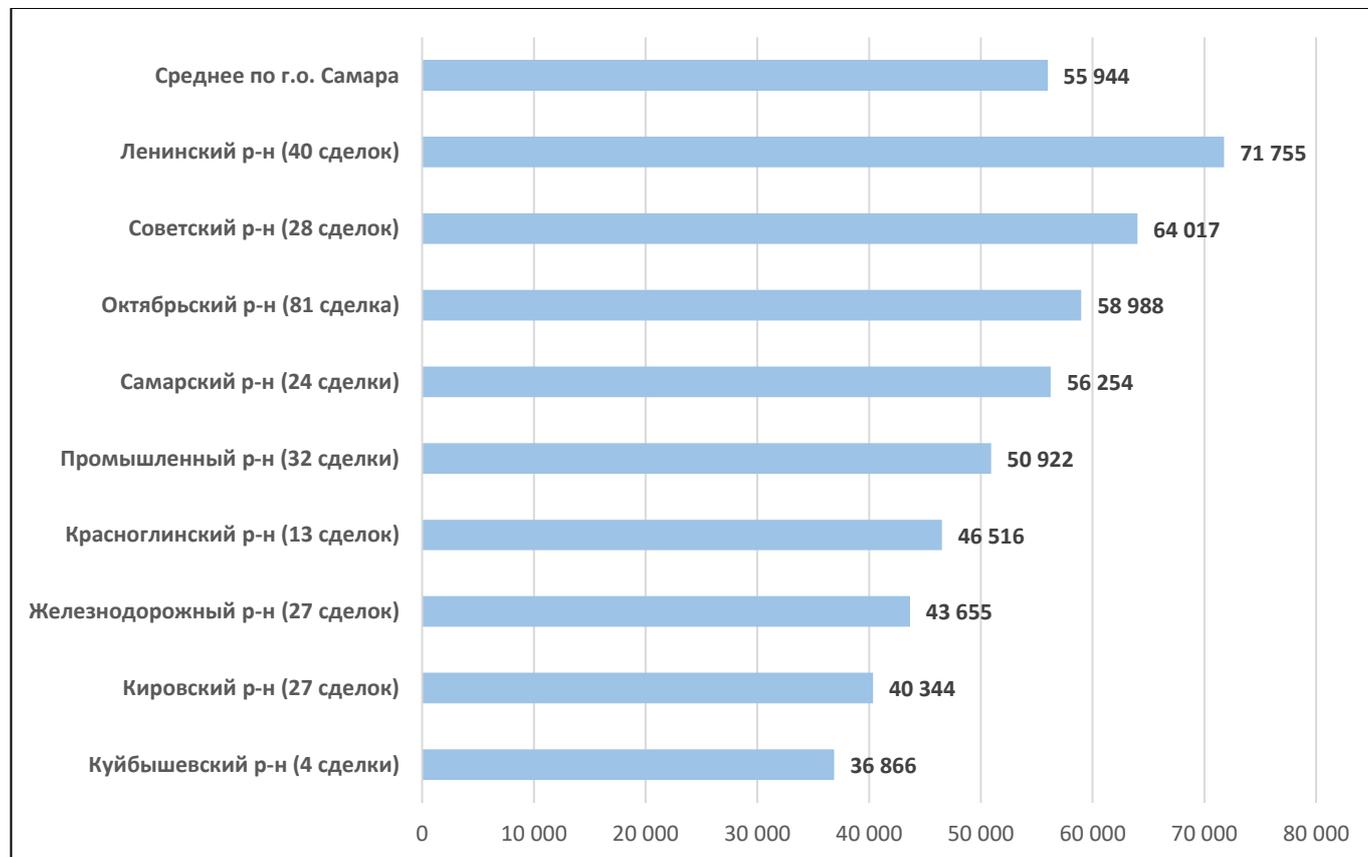


Рис. 2. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 35 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 1 шт.,
- ✓ помещений – 34 шт.

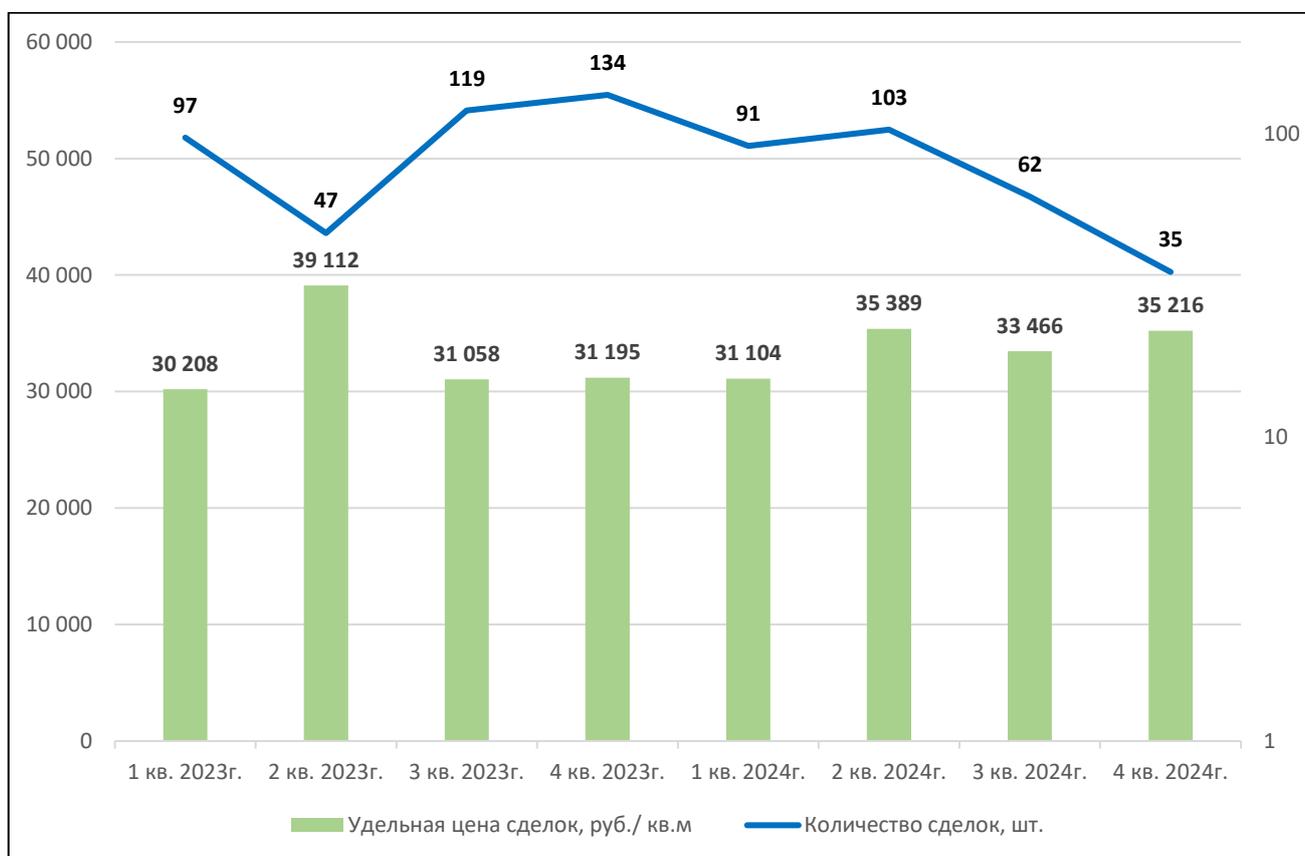


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в г. Тольятти в период 01.01.2023-31.12.2024гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

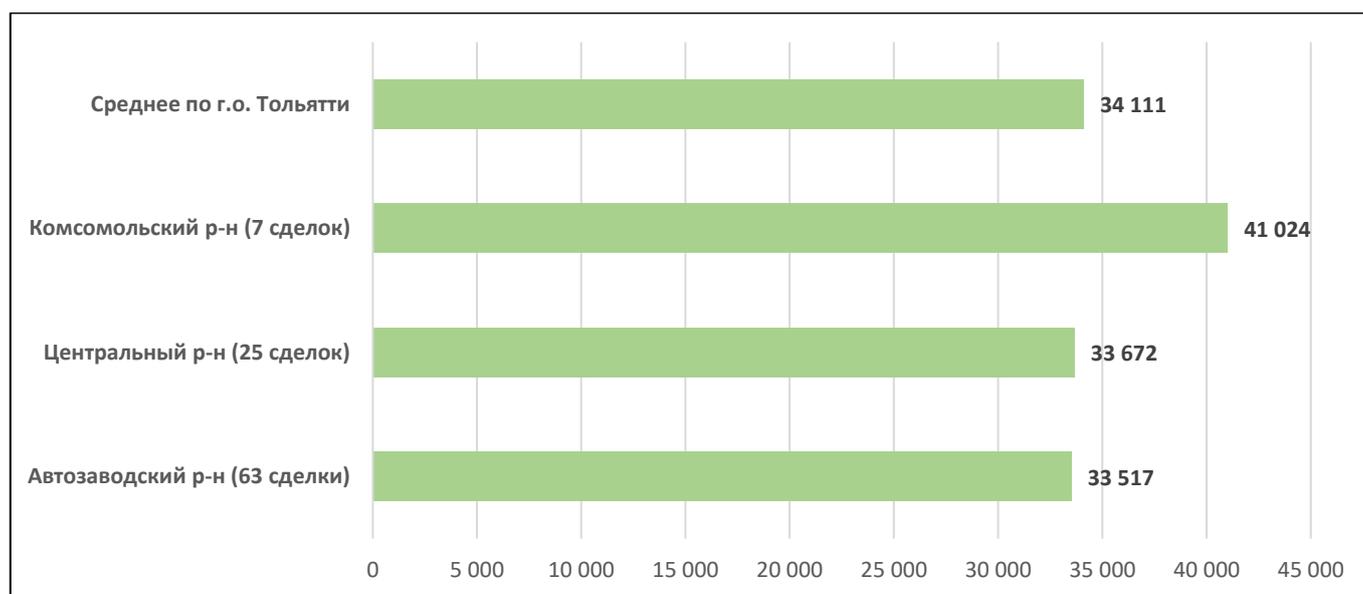


Рис. 4. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в зависимости от района г. Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г. Самара и г. Тольятти) проанализировано и верифицировано 11 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 5 шт.,
- ✓ помещений – 6 шт.

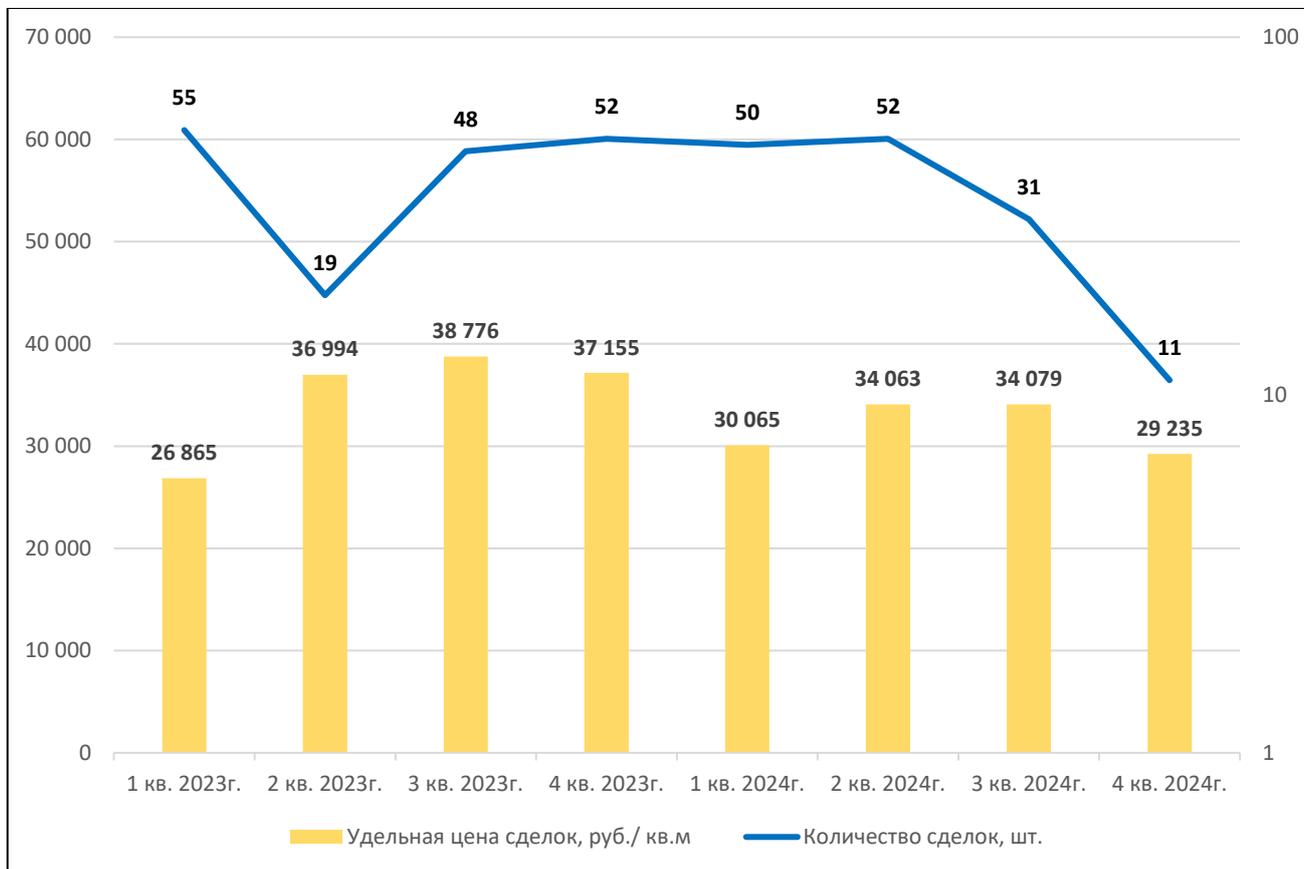


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

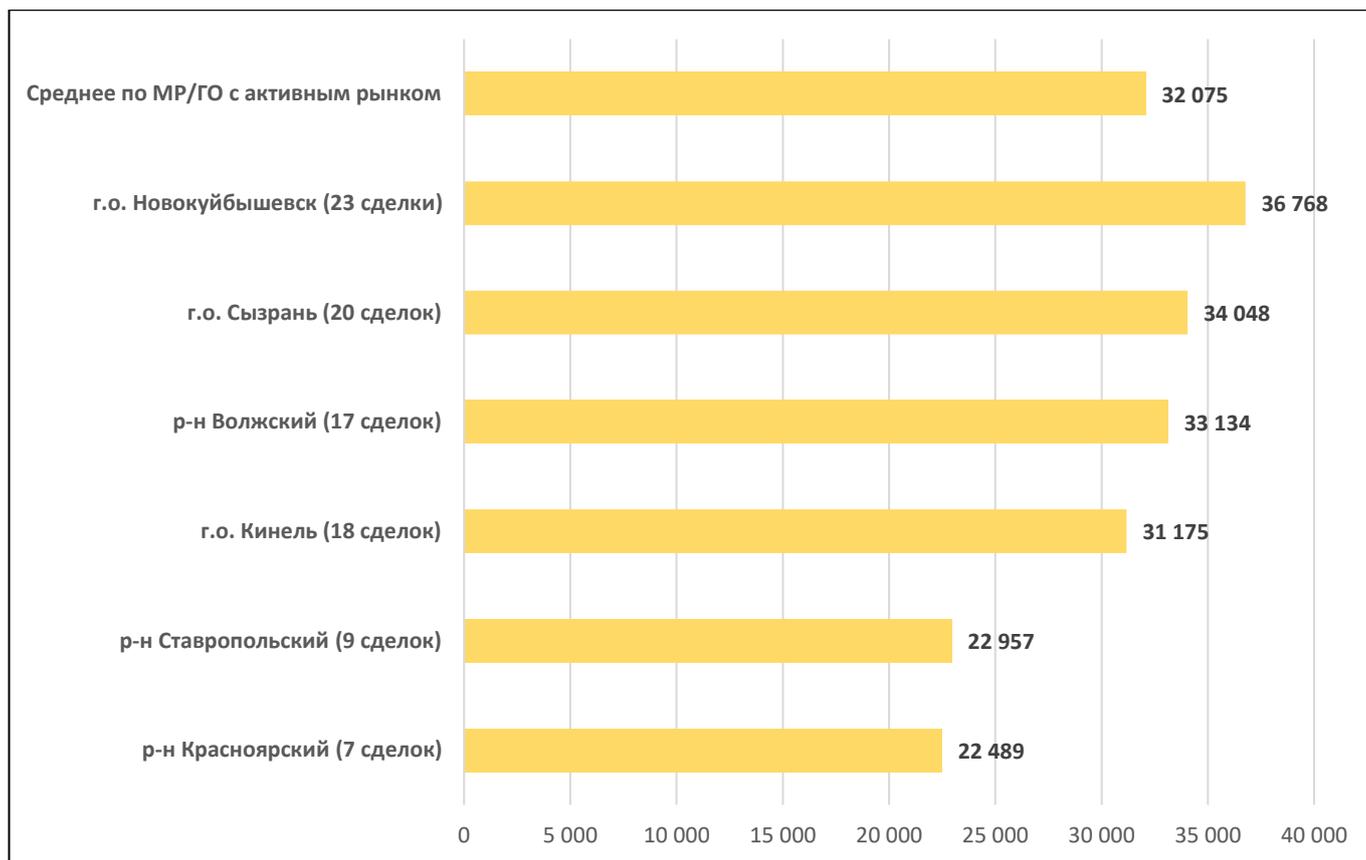


Рис. 6. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком коммерческой недвижимости

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 12 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 5 шт.,
- ✓ помещений – 7 шт.

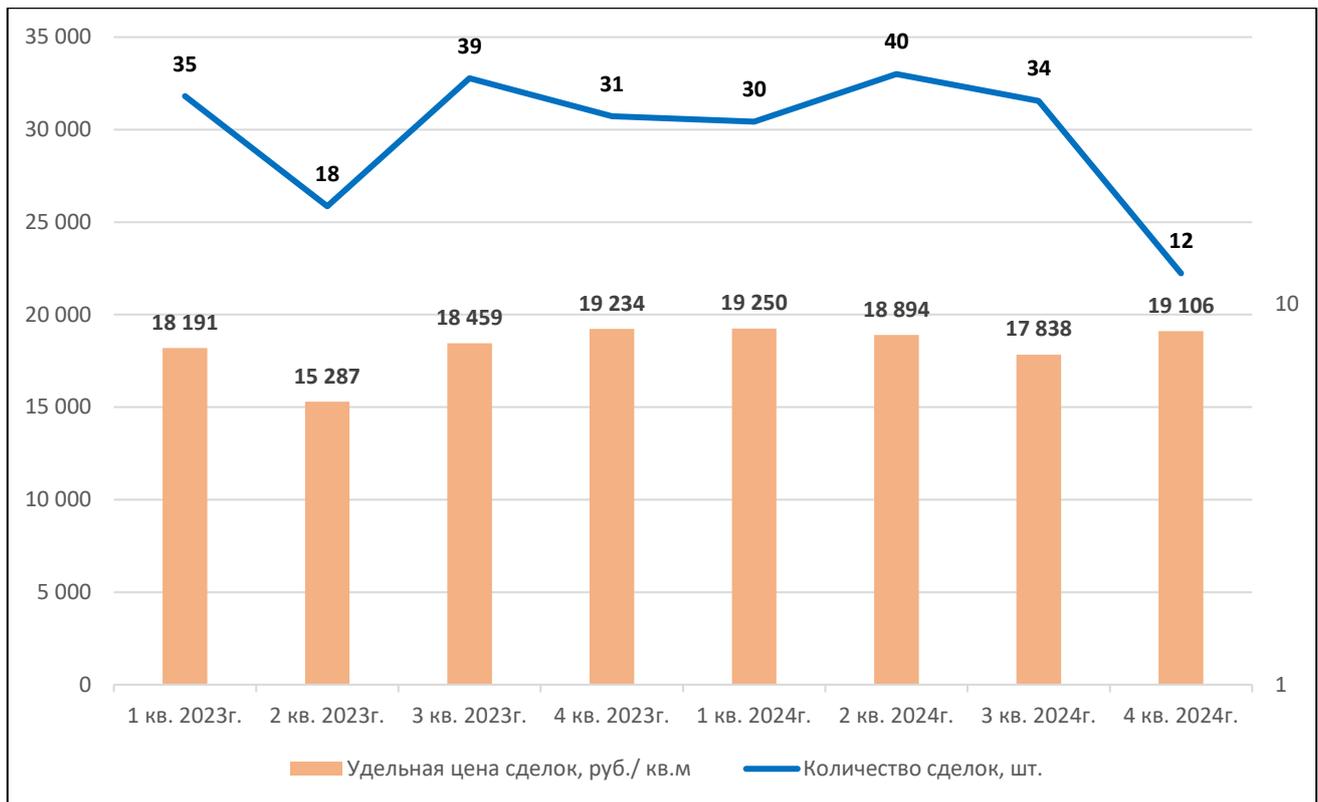


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

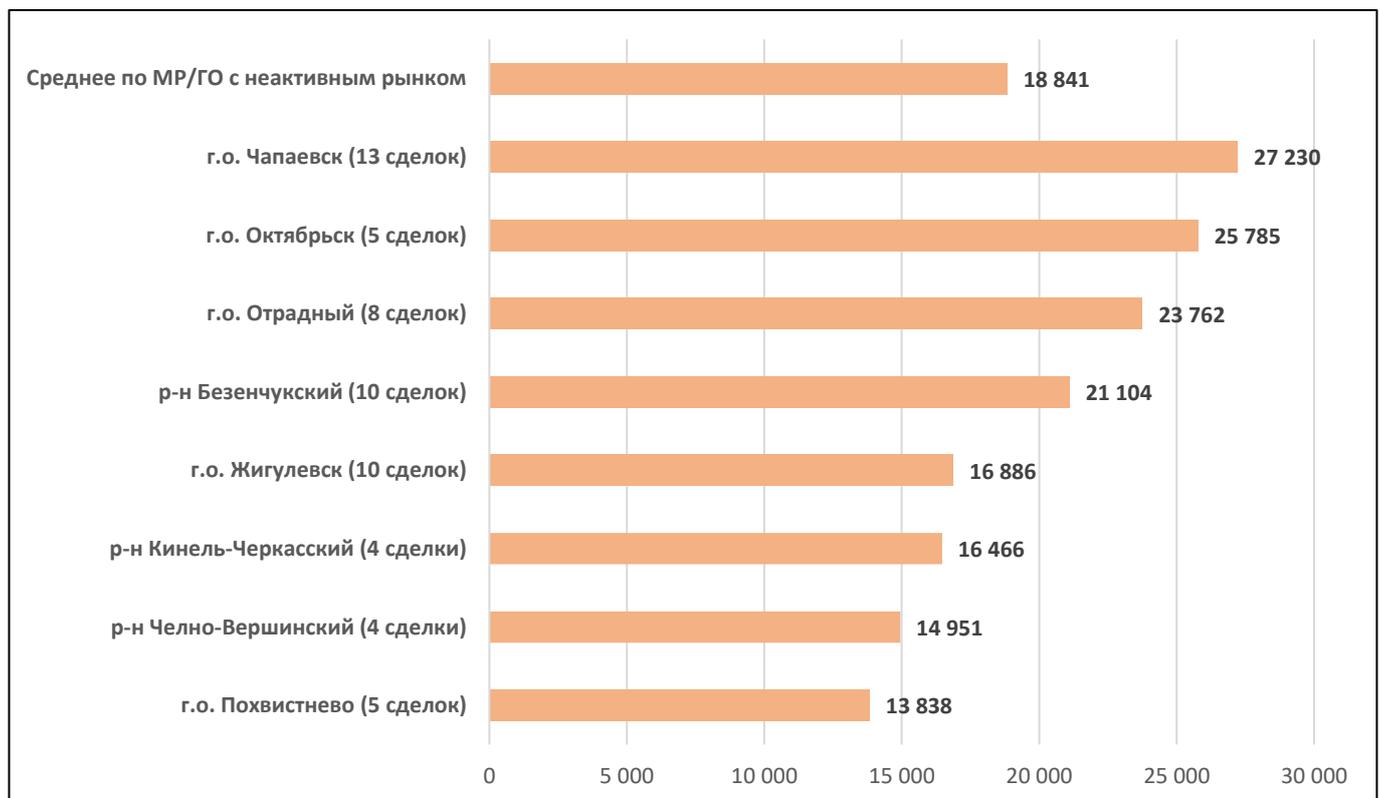


Рис. 8. Средние удельные цены сделок объектов коммерческой недвижимости в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для МР/ГО с количеством сделок от 4 шт.)

В остальных МР/ГО Самарской области в каждом муниципальном образовании количество сделок менее 4 шт., что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в анализируемом периоде в этих муниципальных образованиях.

**Сводные данные по ценам сделок купли-продажи по сегменту «Предпринимательство»
(здания и помещения) в Самарской области за 4 квартал 2024 года**

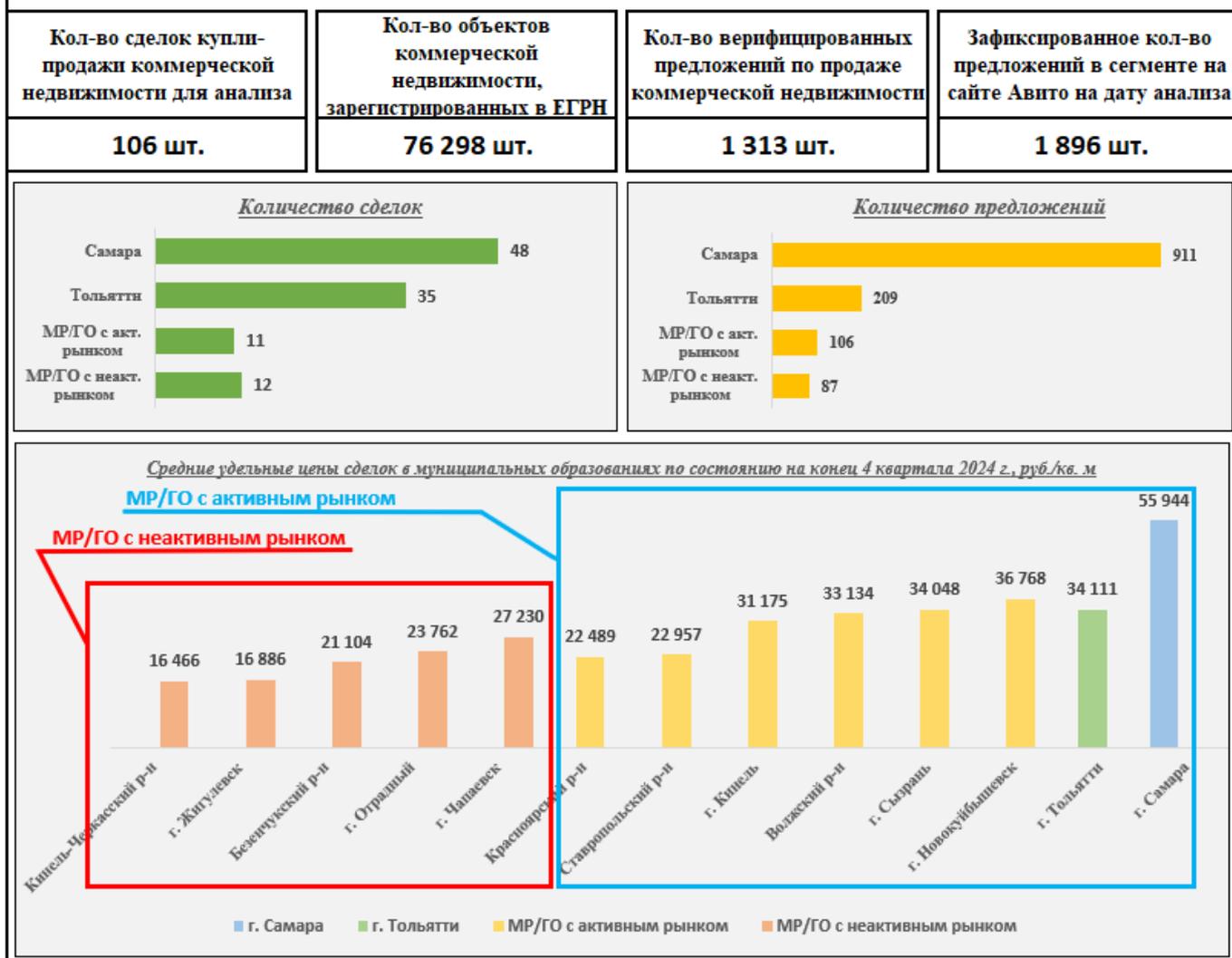


Рис. 9. Основные показатели рынка недвижимости (здания и помещения) Самарской области в сегменте «Предпринимательство» в 4 квартале 2024г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»