

Обзор сегмента «Производственная деятельность» 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 «Производственная деятельность» могут относиться следующие объекты недвижимости (здания и помещения):

- из функциональной Группы 7. «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» (производственные, складские объекты, мастерские, ангары, СТО, автосервисы и прочие объекты производственно-складского назначения)
- из функциональной Группы 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» (гаражи производственные; ведомственные для спецтехники, для легковых автомобилей, для грузовых автомобилей и автобусов; депо пожарных машин и прочие объекты производственно-складского назначения).

Классифицирующие признаки, позволяющие выделить соответствующий сегмент рынка.

Промышленные здания представляют собой большое разнообразие объемно-планировочных и конструктивных решений. Промышленные здания и сооружения *по назначению* подразделяют на следующие основные группы:

производственные, в которых размещают основные технологические процессы предприятия (мартеновские, прокатные, сборочные, ткацкие, кондитерские цехи и др.);

подсобно-производственные, предназначенные для размещения вспомогательных процессов производства (ремонтные, инструментальные, тарные цехи и т.п.);

энергетические, в которых размещают установки, снабжающие предприятие электроэнергией, сжатым воздухом, паром и газом (ТЭЦ, компрессорные, газогенераторные и воздухоудвные станции и др.);

транспортные, предназначенные для размещения и обслуживания средств транспорта, находящегося в распоряжении предприятия (гаражи, электровозное депо и др.),

складские, необходимые для хранения сырья, заготовок, полуфабрикатов, готовой продукции, горюче-смазочных материалов и пр.;

санитарно-технические, предназначенные для обслуживания сетей водоснабжения и канализации, для защиты окружающей среды от загрязнения (насосные и очистные станции, водонапорные башни и т.п.);

административные и бытовые здания.

Промышленные здания различают по следующим основным признакам:
– **по этажности** (главный классификационный признак) – на одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные; В современном строительстве преобладают одноэтажные здания (примерно 80% общего объема строительства), так как они имеют определенные преимущества.

– **по подъёмно-транспортному оборудованию** – на крановые, снабженные мостовыми (электрическими) и подвесными (электрическими или ручными) кранами, и бескрановые; Все промышленные здания (одноэтажные и многоэтажные), как правило, снабжают подъёмно-транспортным оборудованием для перемещения готовой продукции, изделий в процессе их изготовления, сырья или технологического оборудования при его монтаже или демонтаже, которое оказывает большое влияние на объемно-планировочные и конструктивные решения зданий.

– **по виду освещения** – на здания с естественным освещением (боковым и верхним), с постоянным рабочим искусственным освещением (безоконные и бесфонарные) и здания с комбинированным освещением (сочетающим естественное освещение с искусственным); Естественное освещение осуществляют через светопроемы в стенах (окна) и в покрытии (фонари). Искусственное освещение – основное в зданиях без естественного освещения или в зданиях без фонарей. – по системам воздухообмена – на здания с общей естественной вентиляцией (аэрацией), с механической вентиляцией и с кондиционированием воздуха;

– **по температурному режиму** производственных помещений — на отапливаемые и неотапливаемые. К неотапливаемым относят здания, в которых производство сопровождается избыточными тепловыделениями (так называемые горячие цехи: литейные, прокатные и др.), а также здания, не требующие отопления (холодные цехи: склады, хранилища и пр.). К отапливаемым относят все остальные промышленные здания, где по санитарно-гигиеническим или технологическим условиям требуется положительная температура воздуха в холодное время года.

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

– **по конструктивным схемам покрытий** – каркасные плоскостные (с покрытиями по балкам, фермам, рамам, аркам), каркасные пространственные (с покрытиями – оболочками одинарной и двойкой кривизны, складками), висячие различных типов, перекрестные, пневматические, в том числе воздухоопорные и воздуخنесущие.

– **по материалу основных несущих конструкций** – с железобетонным каркасом (сборным, монолитным, сборно-монолитным), стальным каркасом, кирпичными несущими стенами и покрытием по железобетонным, металлическим или деревянным конструкциям.

– **по профилю покрытия** – с фонарными надстройками или без них. Здания с фонарными надстройками устраивают в целях аэрации или естественного освещения или для того и другого. Фонарные надстройки усложняют конструктивное решение здания и их эксплуатацию (происходит накопление снега на крыше в межфонарных пространствах).

– **по числу пролетов** – однопролетные и многопролетные одноэтажные промышленные здания. Однопролетные здания целесообразны для небольших производственных, энергетических или складских зданий.

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады). По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации.

По всему сегменту Учреждением:

- Собрано и проанализировано за период 01.10.2024г. по 31.12.2024г. **131** объявление 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 **111** предложений.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **31** записи о сделках купли-продажи зданий и помещений производственно-складской недвижимости, отраженных в ЕГРН в период с 01.10.2024г. по 31.12.2024г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (5 записей) верифицировано к анализу **26** 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 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 недвижимости производственно-складского назначения - г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань; Волжский, Кинельский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком недвижимости производственно-складского назначения – остальные МР/ГО.

Таблица 1. Сводные данные по количеству предложений и сделок сегмента «Производственная деятельность» 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, в т.ч.:	35	3	334	287
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	3	-	37	35
• г.о. Самара Кировский р-н	10	2	88	70
• г.о. Самара Красноглинский р-н	4	-	13	15
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	1	1	89	74
• г.о. Самара Ленинский р-н	1	-	11	3
• г.о. Самара Октябрьский р-н	5	-	25	15
• г.о. Самара Промышленный р-н	8	-	31	36
• г.о. Самара Самарский р-н	-	-	9	7
• г.о. Самара Советский р-н	3	-	31	32
г.о. Жигулевск	2	-	10	25
г.о. Кинель	5	-	26	52
г.о. Новокуйбышевск	7	1	57	32
г.о. Октябрьск	-	-	1	3
г.о. Отрадный	1	-	8	26
г.о. Похвистнево	-	-	5	11
г.о. Сызрань	8	-	35	87
г.о. Тольятти, в т.ч.:	10	14	133	208
• г.о. Тольятти Автозаводский р-н	6	4	34	105
• г.о. Тольятти Комсомольский р-н	1	6	37	36
• г.о. Тольятти Центральный р-н	3	4	62	67
г.о. Чапаевск	1	1	19	18
р-н Алексеевский	1	-	7	3
р-н Безенчукский	2	3	14	33
Р-н Богатовский	-	-	2	-
р-н Большеглушицкий	3	-	9	21
р-н Большечерниговский	2	-	10	3
р-н Борский	3	-	11	5
р-н Волжский	6	-	49	36
р-н Иса克林ский	1	-	1	-
р-н Камышлинский	-	-	0	1
р-н Кинельский	7	-	24	54
р-н Кинель-Черкасский	1	-	9	16
р-н Клявлинский	-	-	0	5
р-н Кошкинский	-	-	0	1
р-н Красноармейский	-	-	3	21
р-н Красноярский	5	2	42	25
р-н Нефтегорский	3	-	18	11
р-н Пестравский	1	-	4	2
р-н Похвистневский	-	-	0	4
р-н Приволжский	-	-	7	5
р-н Сергиевский	2	-	10	24
р-н Ставропольский	2	1	6	114
р-н Сызранский	-	-	3	18
р-н Хворостянский	1	1	11	10
р-н Челно-Вершинский	-	-	0	6
р-н Шенталинский	-	-	1	1
р-н Шигонский	2	-	6	15
Общий итог	111	26	875	1183

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 производственно-складского назначения составляет 21,68%.

Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г. Самара проанализировано и верифицировано 3 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 1 шт.,
- ✓ помещений – 2 шт.



Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в г. Самара в период 01.01.2023-31.12.2024гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

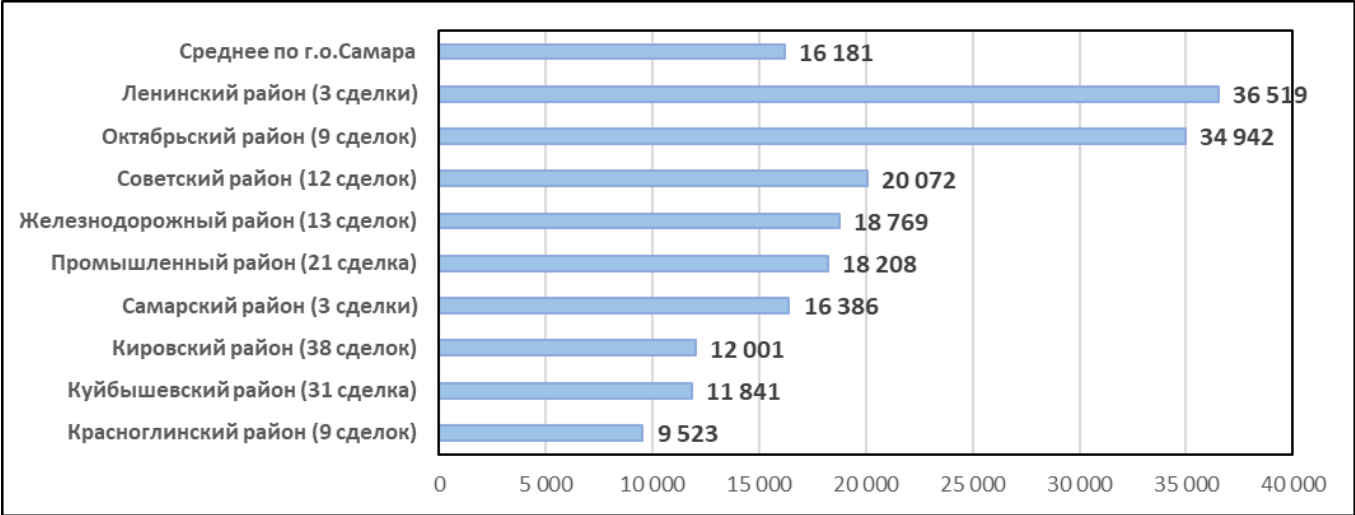


Рис. 2. Средние удельные цены сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г. Самары по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г. Тольятти проанализировано и верифицировано 14 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 9 шт.,
- ✓ помещений – 5 шт.

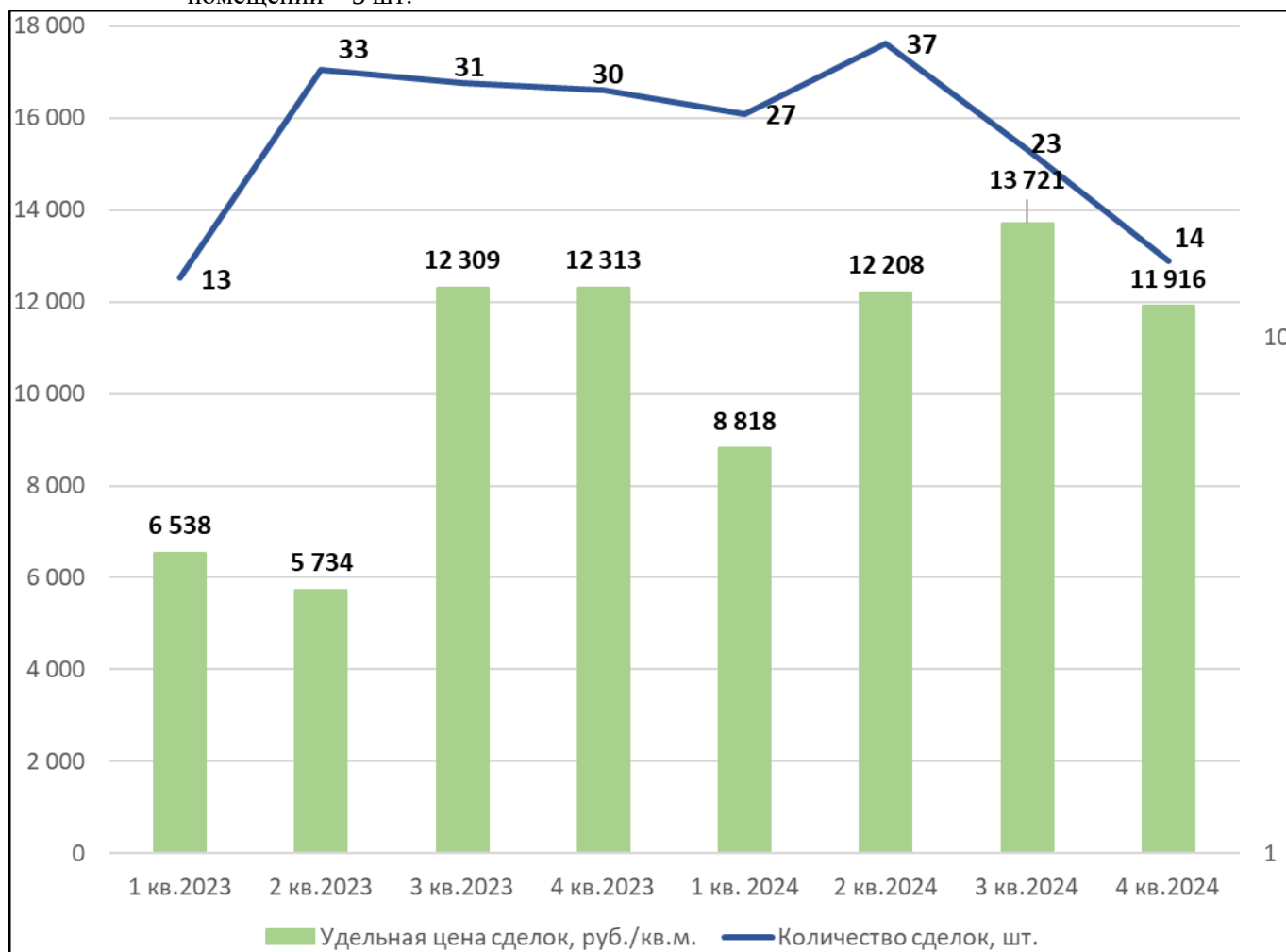


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в г.Тольятти в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

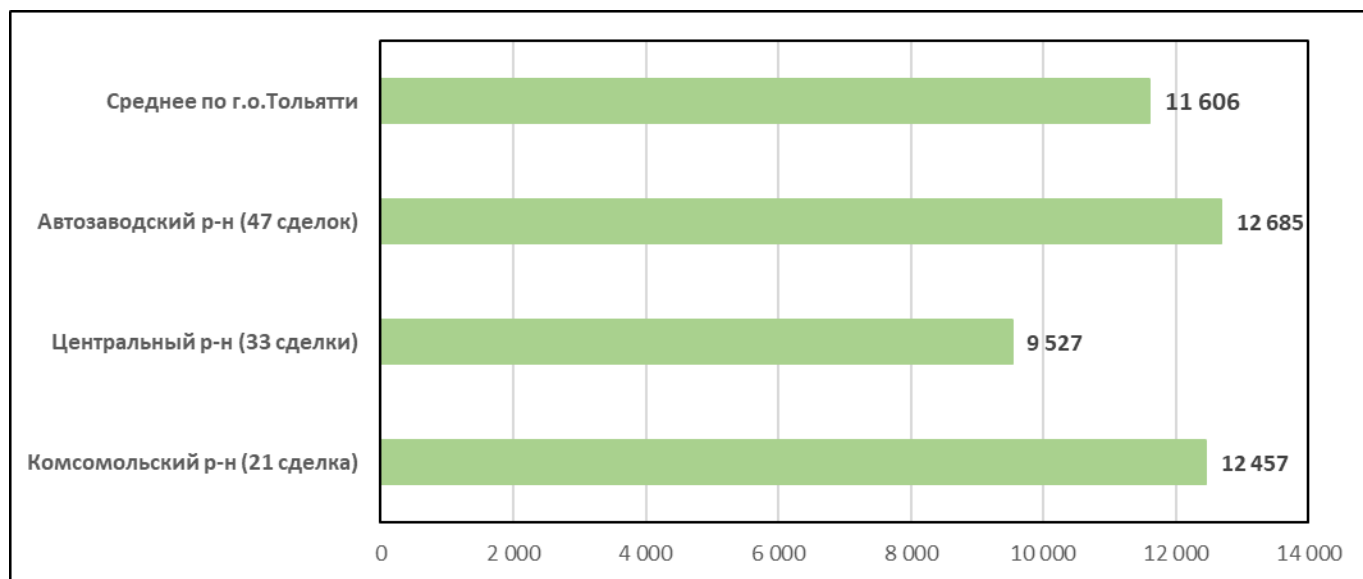


Рис. 4. Средние удельные цены сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от района г.Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком недвижимости производственно-складского назначения (г.о. Кинель, г.о. Новокуйбышевск, г.о. Сызрань, г.о. Отрадный; Волжский, Кинельский и Ставропольский районы)

За рассматриваемый период по МР/ГО с активным рынком (без учета г. Самара и г. Тольятти) проанализировано и верифицировано 2 сделки купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 2 шт.

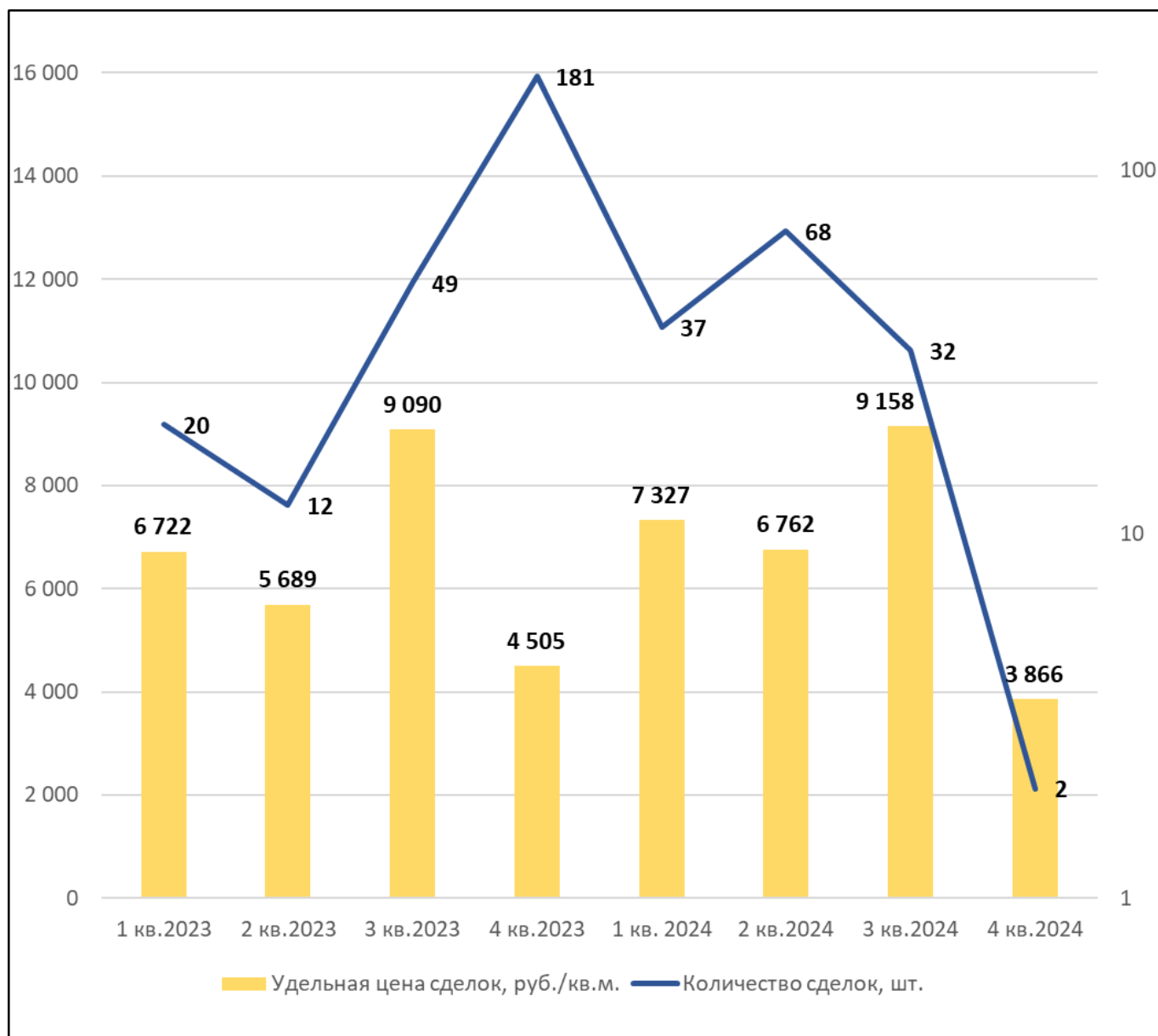


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

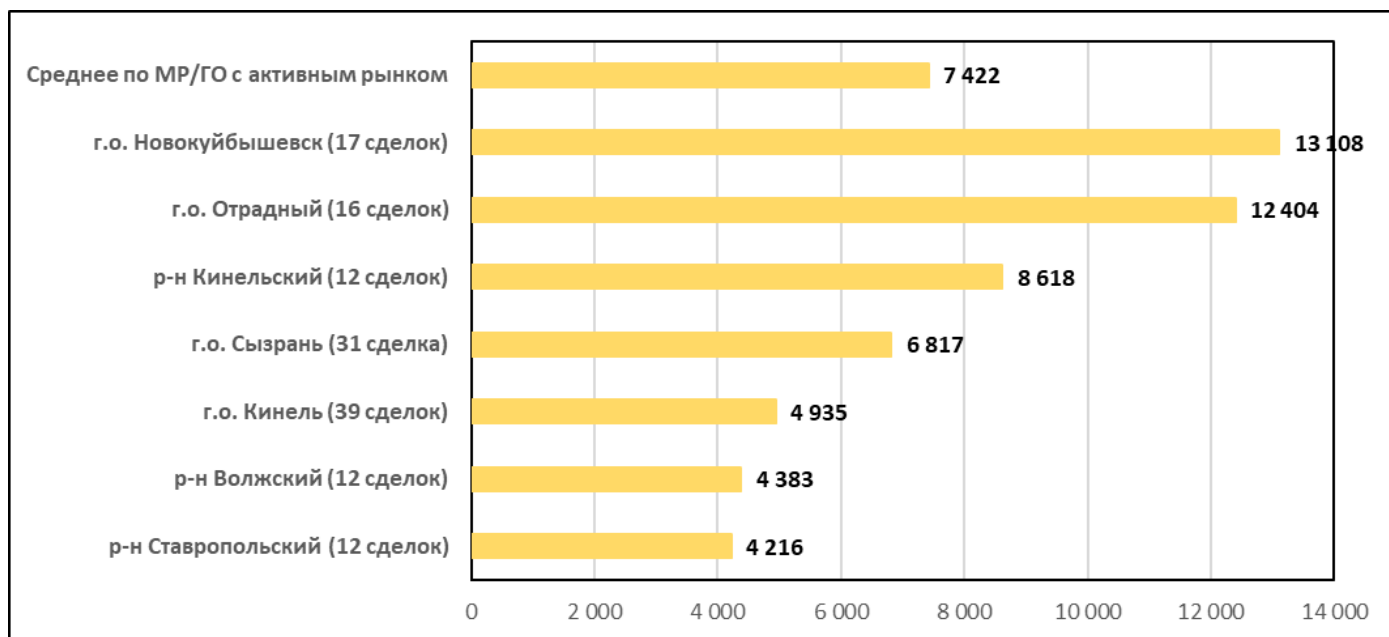


Рис. 6. Средние удельные цены сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком недвижимости производственно-складского назначения

За рассматриваемый период по МР/ГО с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 7 сделок купли-продажи, в том числе:

- ✓ зданий – 5 шт.,
- ✓ помещений – 2 шт.

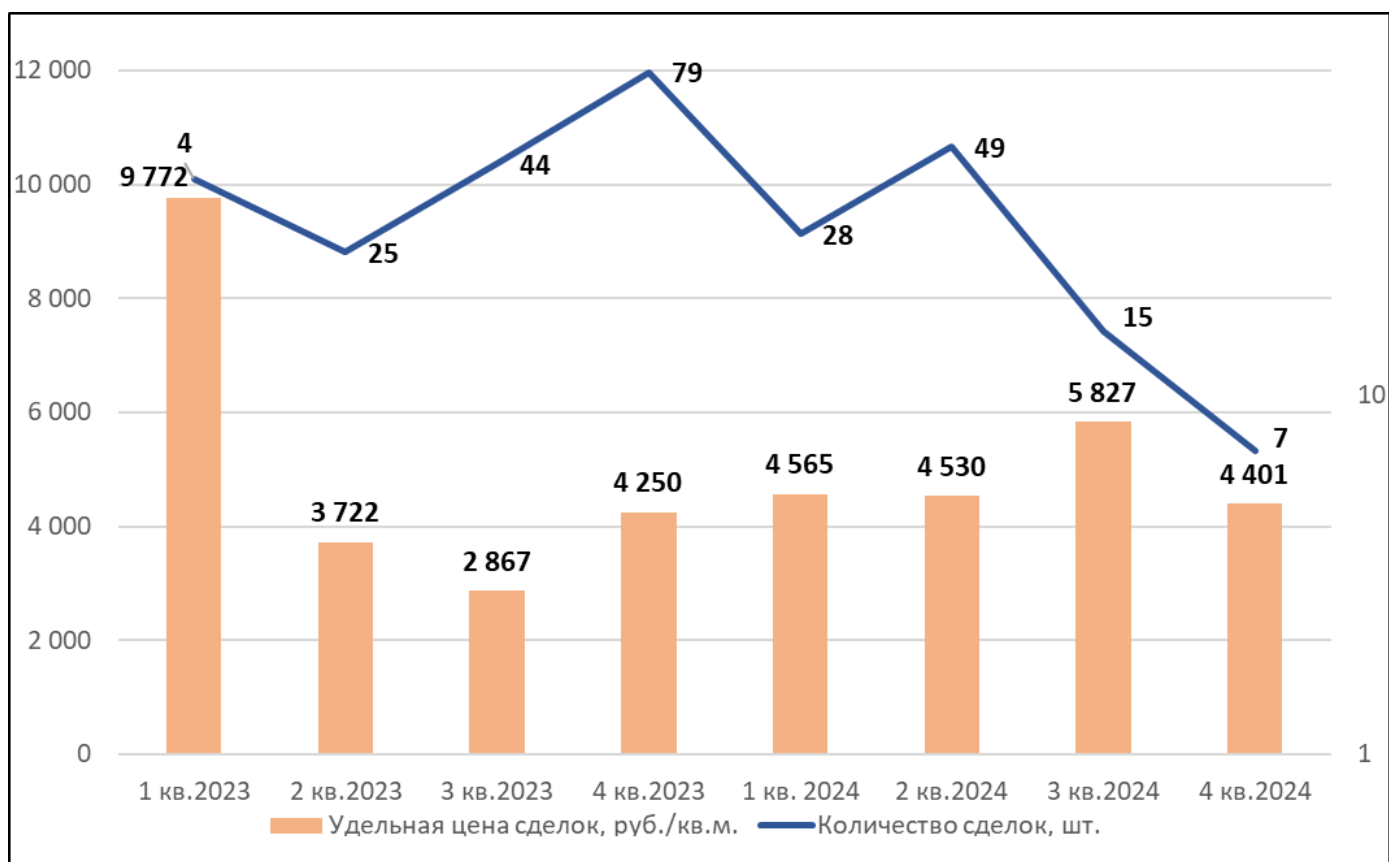


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

В остальных МР/ГО Самарской области количество сделок менее 5 шт. в каждом муниципальном образовании, что не позволяет сделать корректные выводы о средней цене сделок в этих муниципальных образованиях.

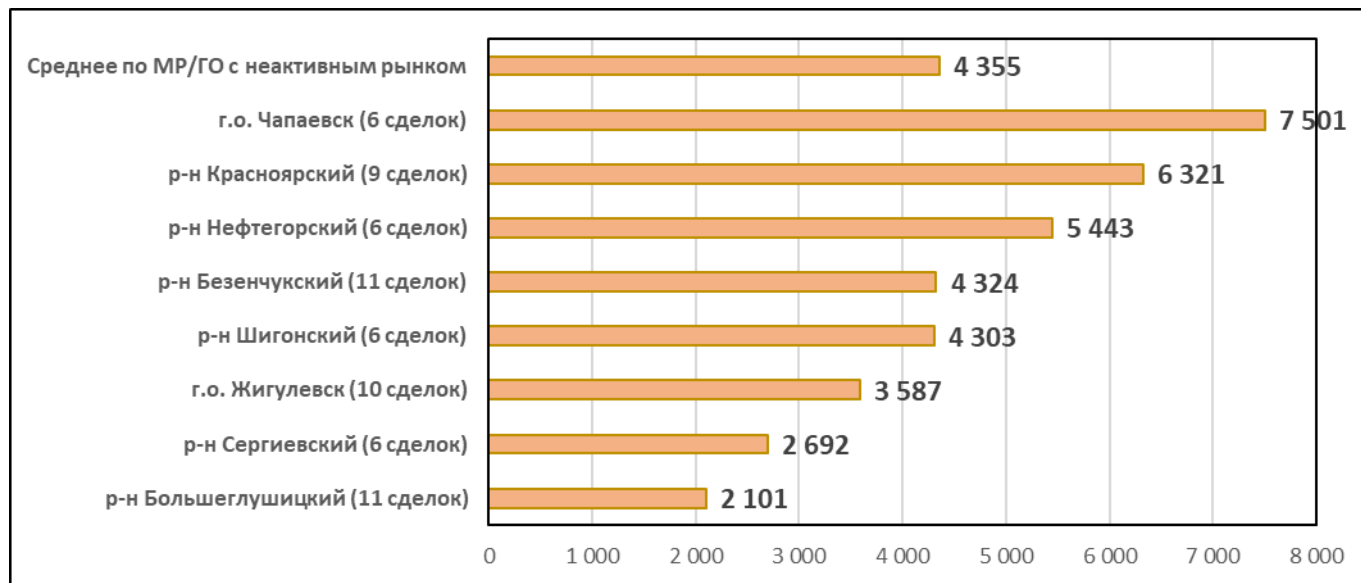


Рис. 8. Средние удельные цены сделок объектов недвижимости производственно-складского назначения в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв.м. (для МР/ГО с количеством сделок более 5 шт.).

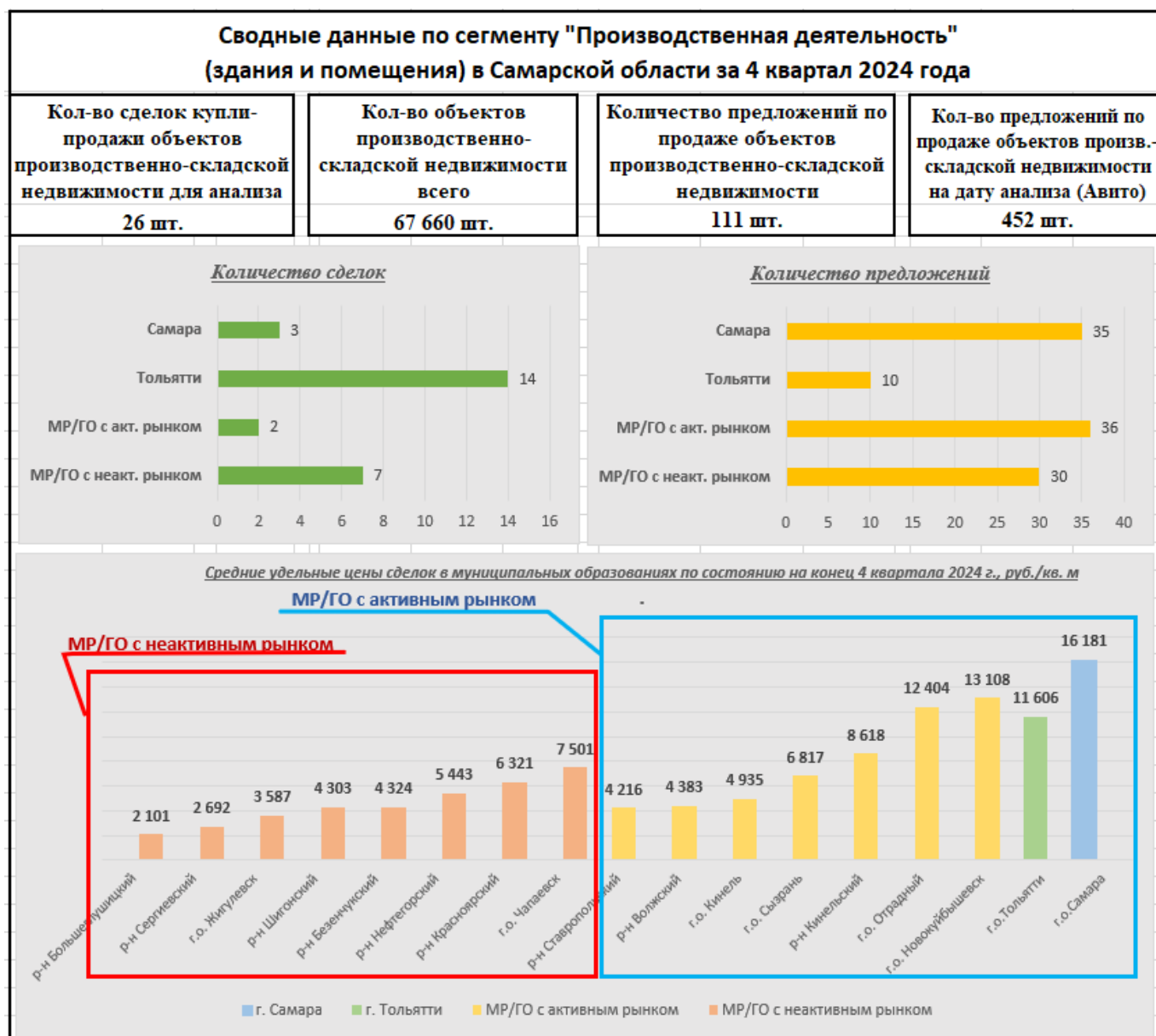


Рис. 9. Основные показатели рынка Самарской области в сегменте «Производственная деятельность» в период 01.01.2023-31.12.2024 гг.
Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»