

Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка") в Самарской области в 4 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 с 01.10.2024г. по 31.12.2024г. **7 078** 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 **6 953** предложения.
- По состоянию на 01.01.2025 г. на сайте www.avito.ru зафиксировано **7 751** предложение по продаже земельных участков данного сегмента (без анализа дублей).
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **1 457** записей о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.10.2024 по 31.12.2024. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (245 записей) верифицировано к анализу **1 212** 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 жилая застройка" в разрезе муниципальных образований Самарской области

Наименование муниципального образования	За период: 4 квартал 2024г.		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	520	145	6641	5541
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	6	6	125	195
• г.о. Самара Кировский р-н	141	43	1775	1711
• г.о. Самара Красноглинский р-н	260	44	3195	1896
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	69	32	909	786
• г.о. Самара Ленинский р-н	3		32	20
• г.о. Самара Октябрьский р-н	20	9	281	342
• г.о. Самара Промышленный р-н	11	7	164	344
• г.о. Самара Самарский р-н	2		14	18
• г.о. Самара Советский р-н	8	4	146	229
г.о. Жигулевск	63		939	1091
г.о. Кинель	306	39	3698	2648
г.о. Новокуйбышевск	152	5	2198	1143
г.о. Октябрьск	43	6	541	320
г.о. Отрадный	113	4	1262	442
г.о. Похвистнево	23	4	250	204
г.о. Сызрань	144	8	1941	1169
г.о. Тольятти	92	29	1385	1896
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	21		217	46
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	35	10	538	683
• г.о. Тольятти, Центральный район	36	19	630	1167
г.о. Чапаевск	60	23	792	603
р-н Алексеевский	3	7	32	151
р-н Безенчукский	228	14	3025	798
р-н Богатовский	74	1	900	200
р-н Большеглушицкий	31	5	395	306
р-н Большечерниговский	14	4	210	161
р-н Борский	40	5	516	398
р-н Волжский	1291	291	18241	9152
р-н Елховский	15	3	187	164
р-н Иса克林ский	7	6	96	146
р-н Камышлинский	5	8	47	163
р-н Кинельский	517	31	6300	1901
р-н Кинель-Черкасский	143	2	1844	726
р-н Клявлинский	3	4	47	127
р-н Кошкинский	27	29	310	321
р-н Красноармейский	81	9	1191	442
р-н Красноярский	1228	163	15303	7713
р-н Нефтегорский	62	9	736	212
р-н Пестравский	6	7	178	271
р-н Похвистневский	33	11	367	353
р-н Приволжский	127	6	1467	371
р-н Сергиевский	39	37	530	672
р-н Ставропольский	1042	254	14995	11151
р-н Сызранский	219	6	2449	1347
р-н Хворостянский	12	8	139	244
р-н Челно-Вершинский	8	3	59	116
р-н Шенталинский	4	8	86	140
р-н Шигонский	178	18	2153	576
Общий итог	6953	1212	91450	53379

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 4 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 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		
13.26. ЛПХ	1	833,33	2	827,23	4	4 978,88	201	1 064,92	137	166,37	345	500,85
13.27. Садоводство	71	2 620,00	16	1 402,53	20	799,53	260	769,58	21	278,01	388	913,55
13.28. ИЖС	72	5 246,92	11	2 135,09	64	1 002,96	275	1 199,68	40	254,54	462	1 343,71
13.32. Огородничество	1	450,45			1	381,35	3	324,84	12	157,00	17	816,25
Общий итог	145		29		89		739		210		1 212	

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. Чапаевск; 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 73 сделки купли-продажи.

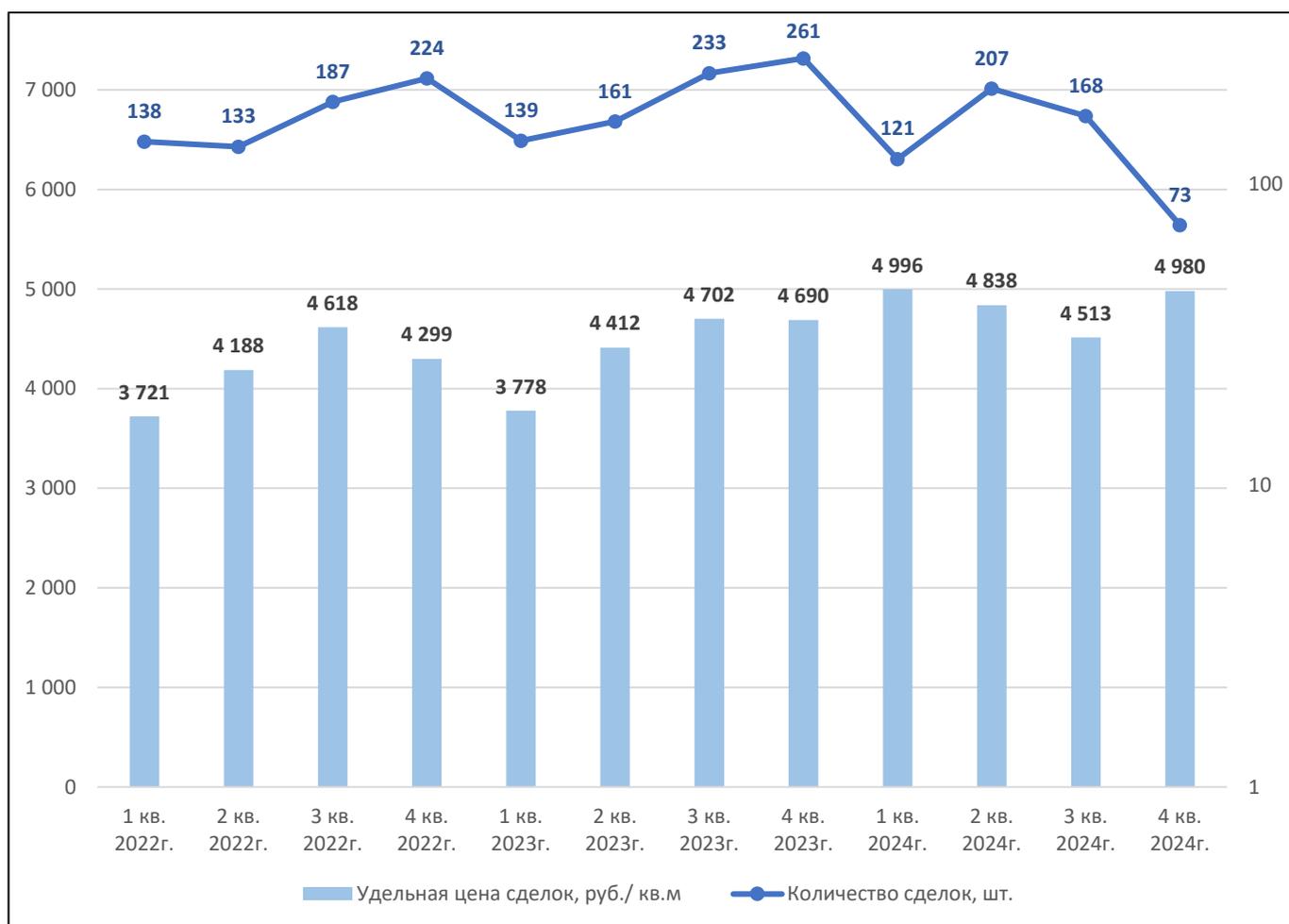


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Самара в период 01.01.2022-31.12.2024

гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

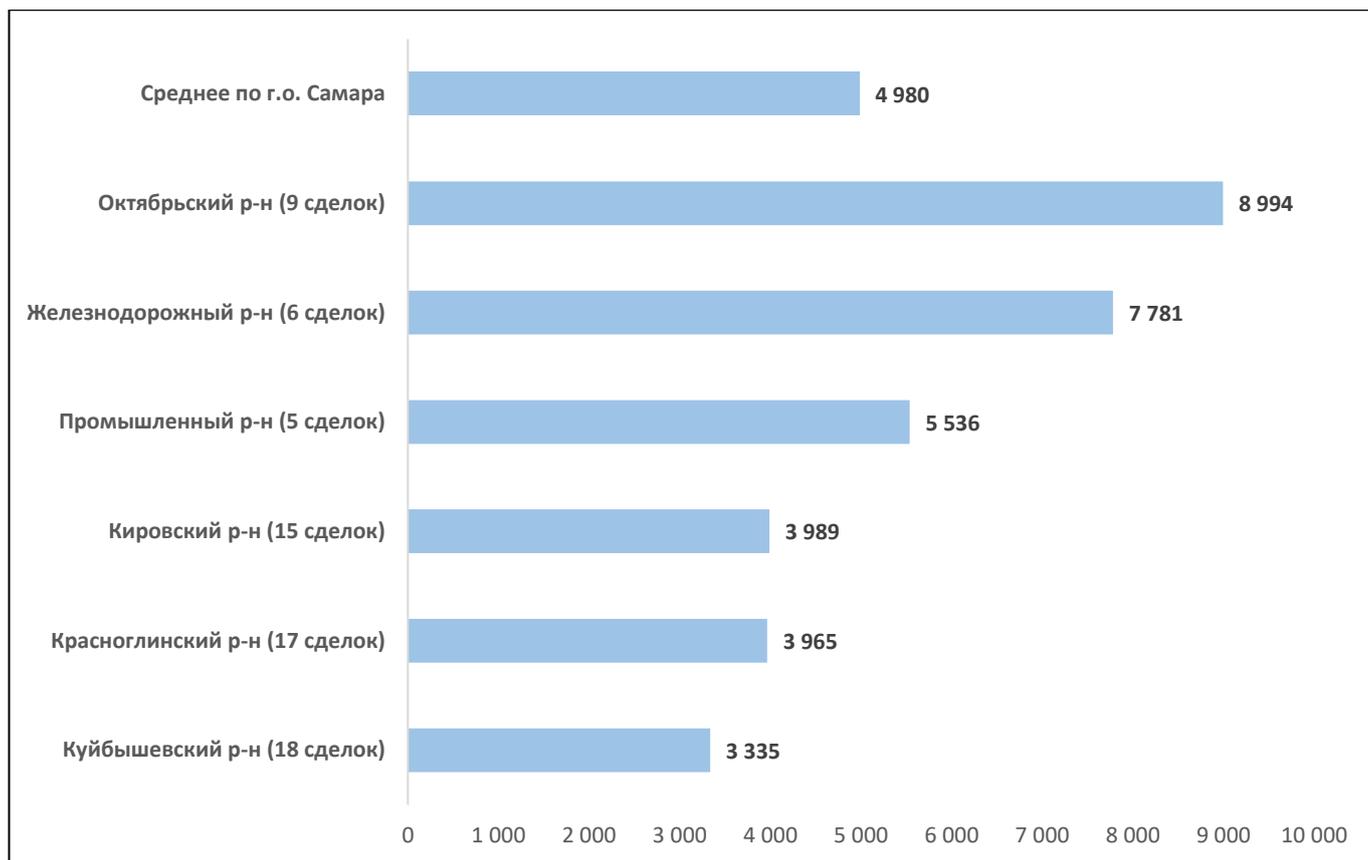


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 13 сделок купли-продажи ЗУ.

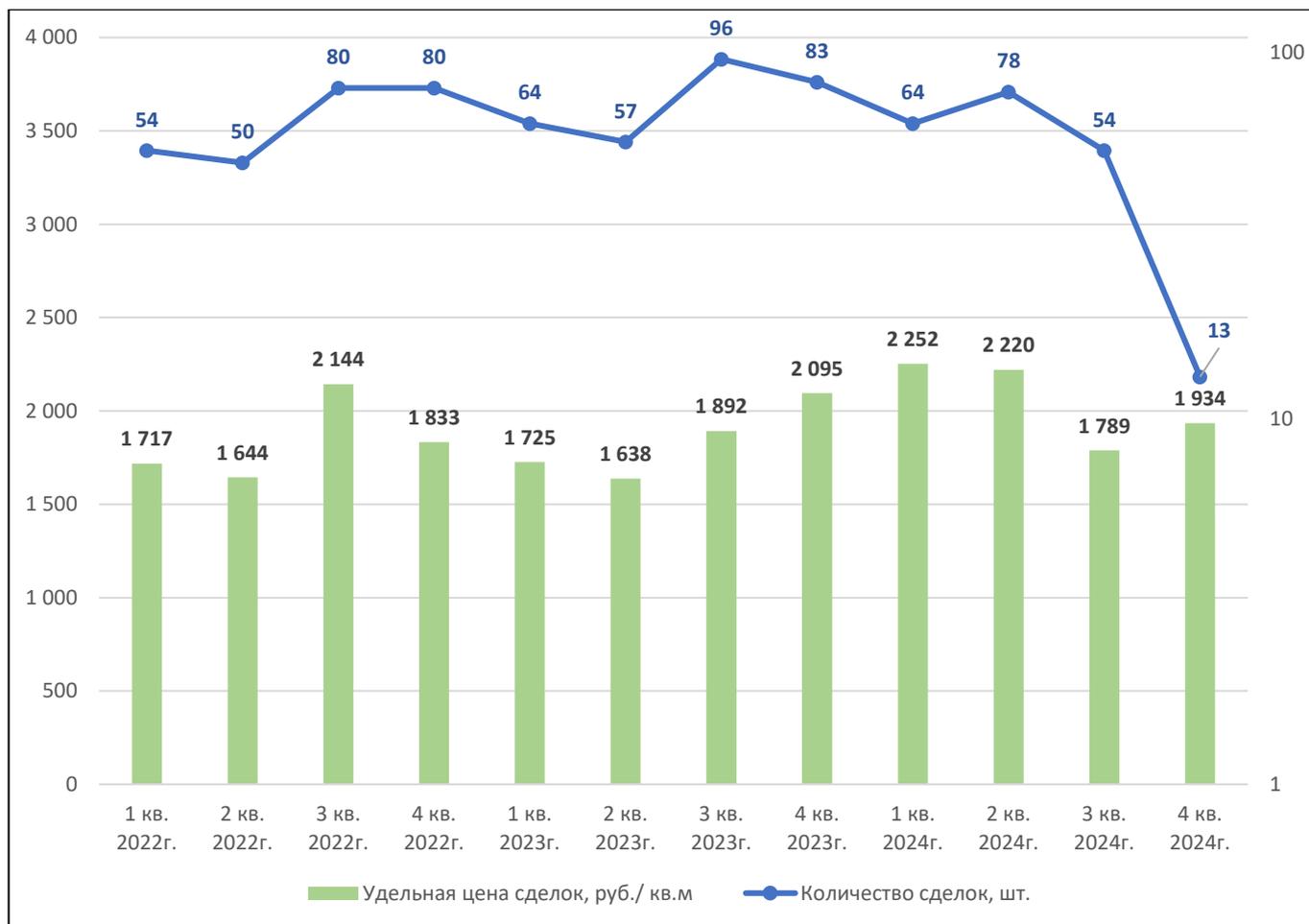


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

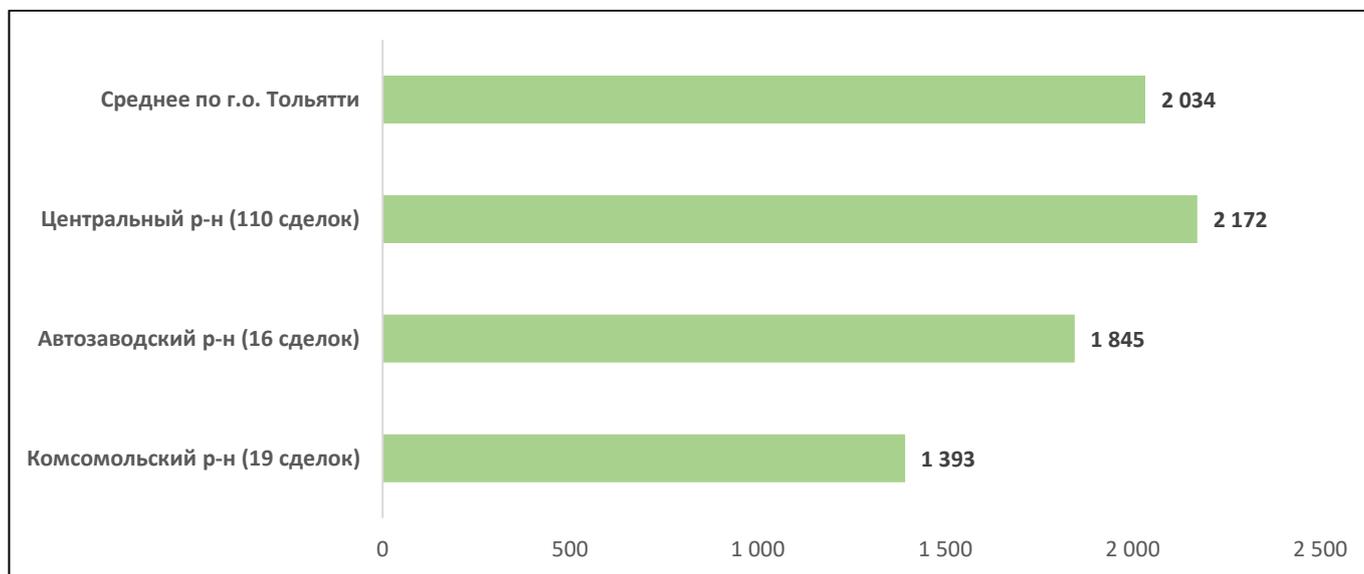


Рис. 4. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в г. Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по остальным городским округам проанализировано и верифицировано 68 сделок купли-продажи ЗУ.

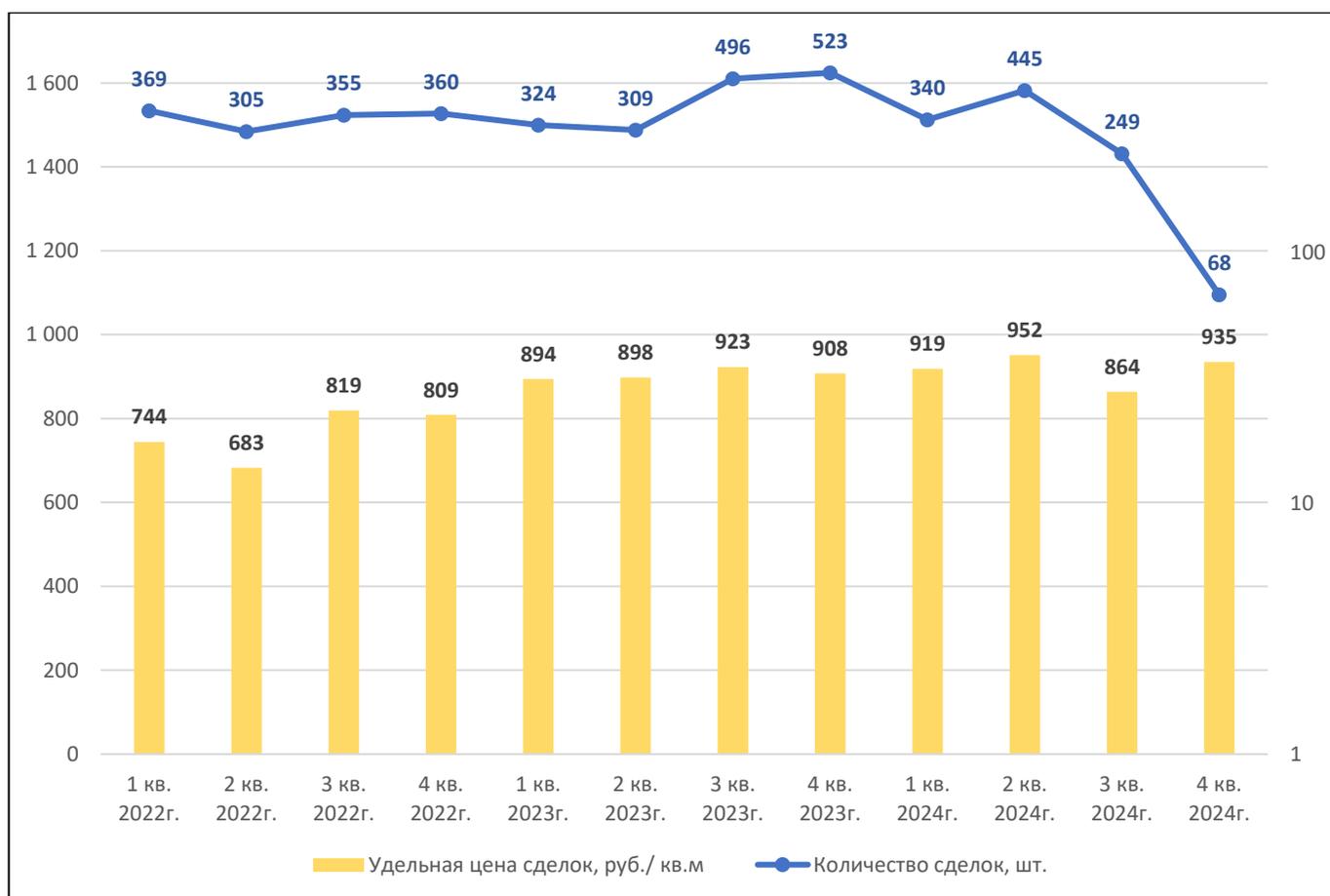


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

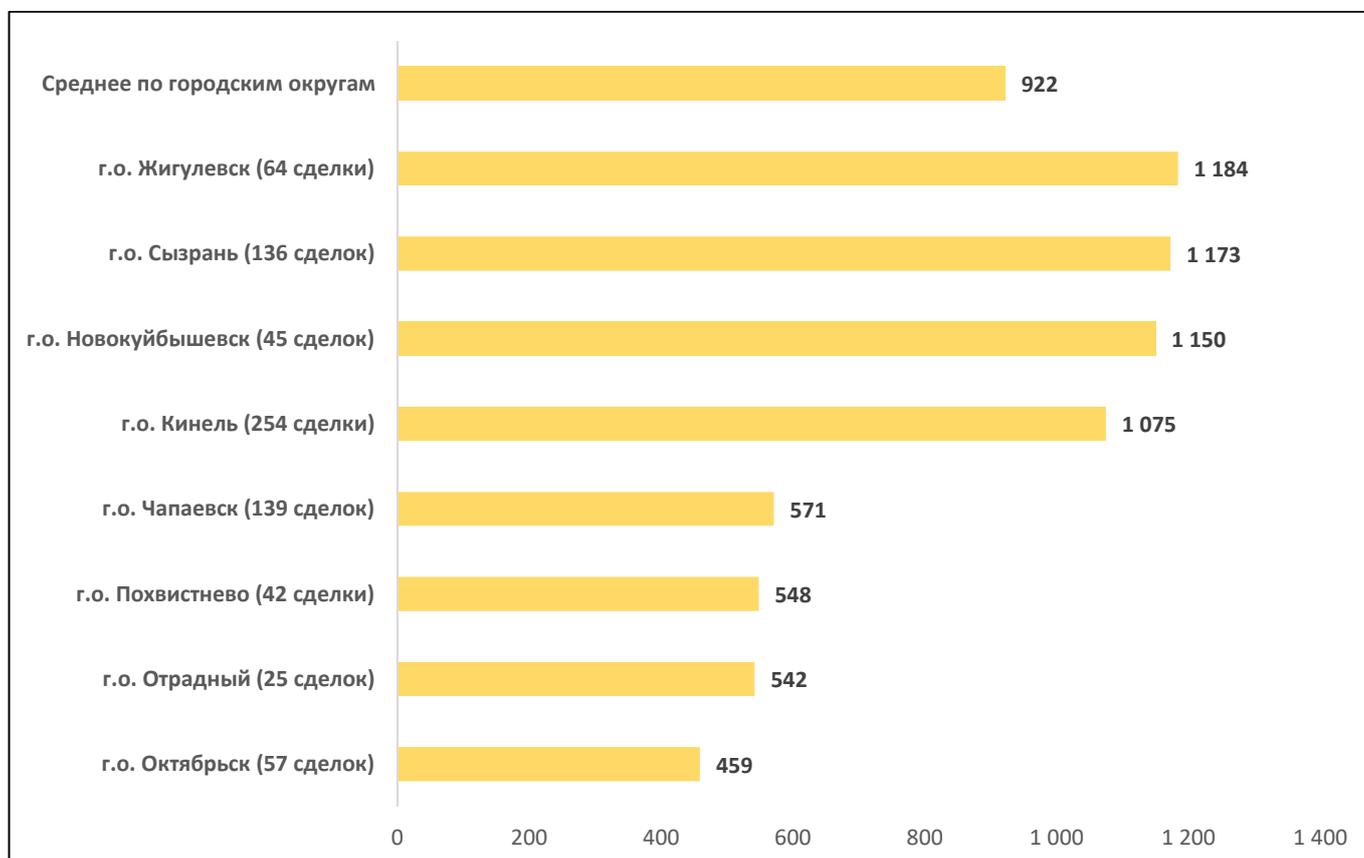


Рис. 6. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в остальных городских округах Самарской области по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 454 сделки купли-продажи ЗУ.

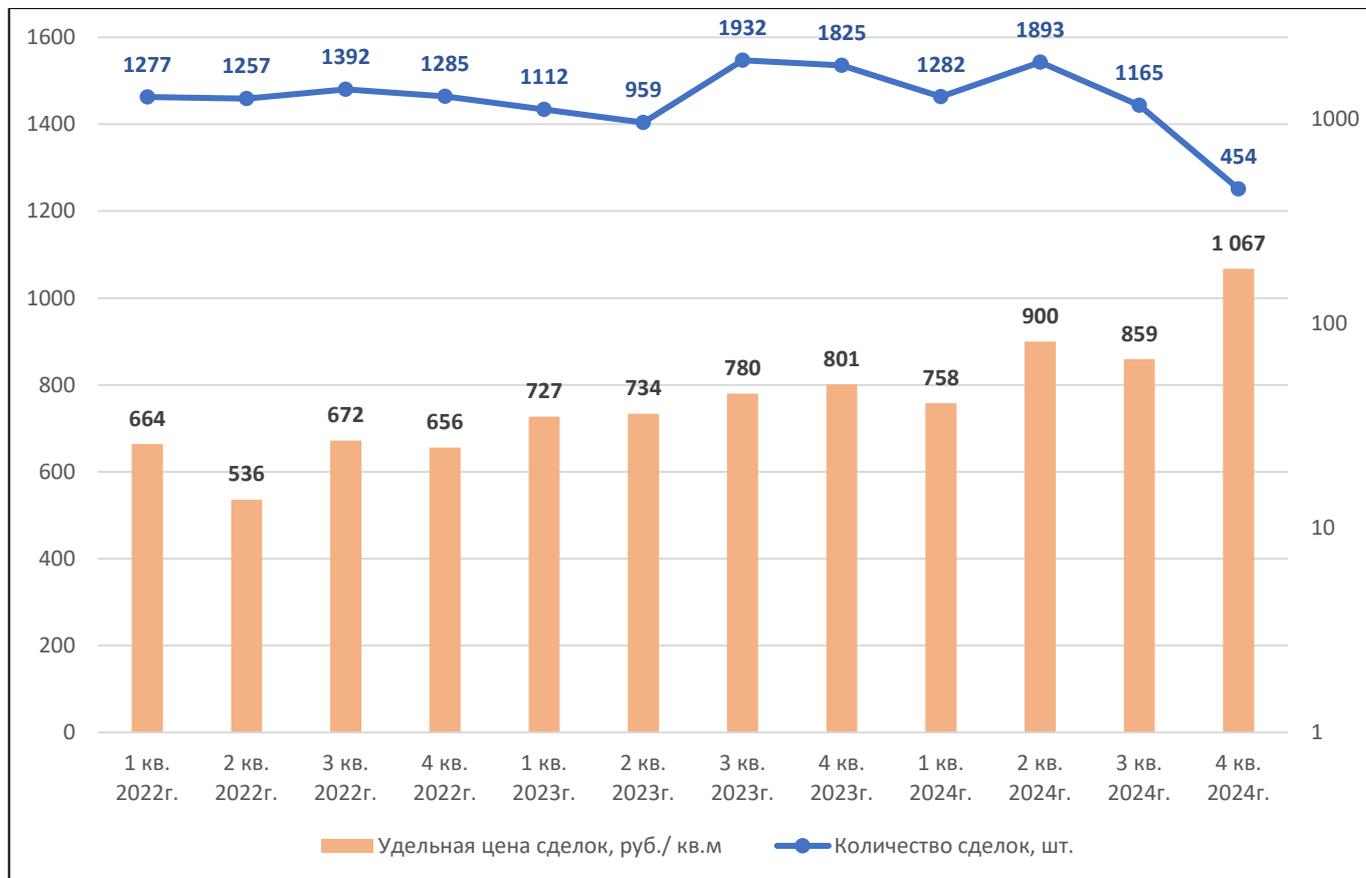


Рис. 7. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с активным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

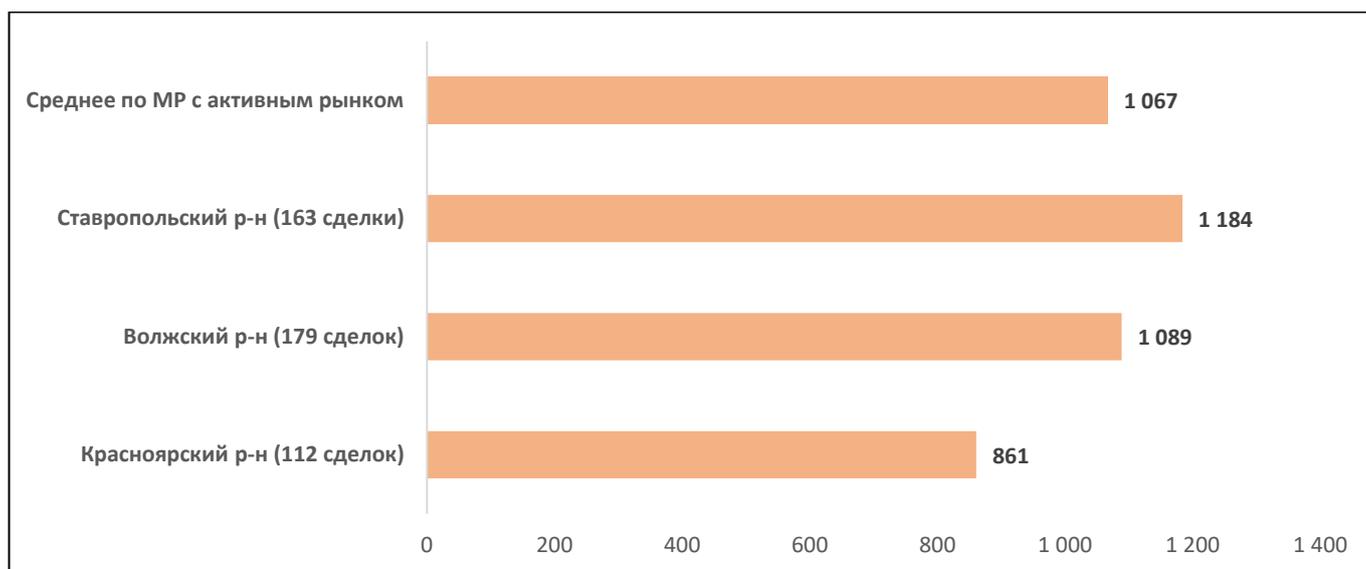


Рис. 8. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с активным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 199 сделок купли-продажи ЗУ.

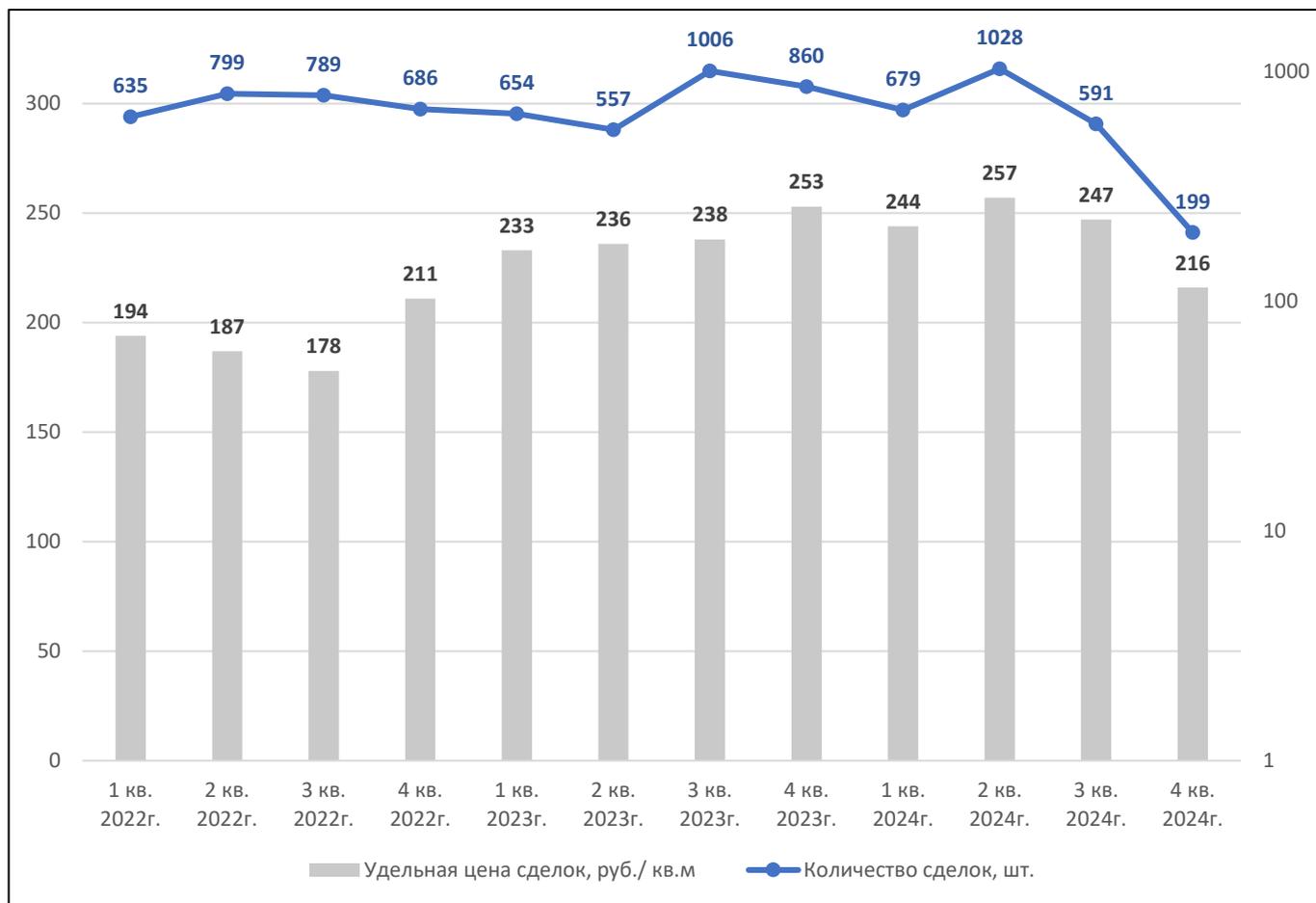


Рис. 9. Динамика средней удельной и количества цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

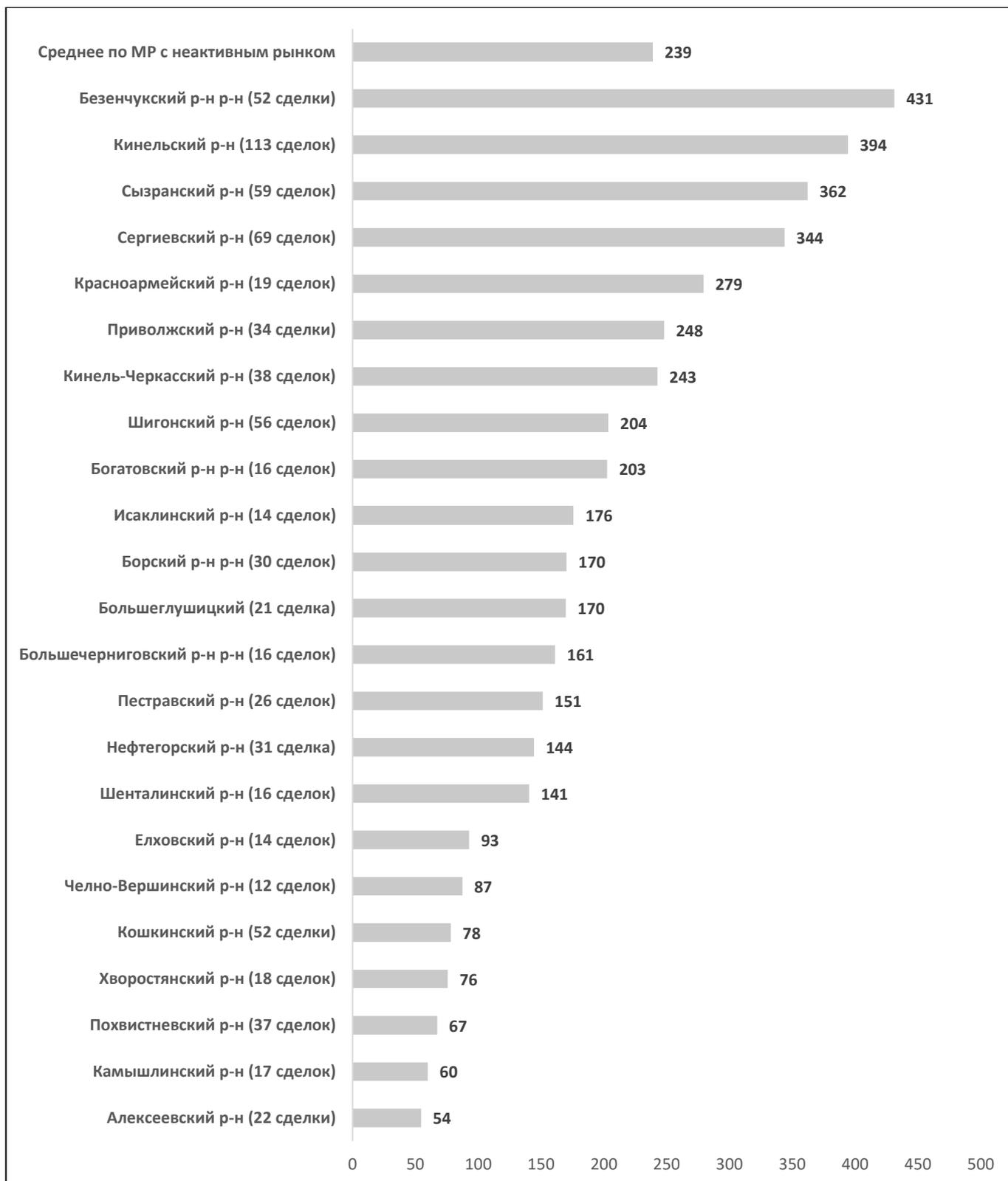


Рис. 10. Средние удельные цены сделок ЗУ малоэтажной жилой застройки в МР с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции, руб./кв. м. (для муниципальных районов с количеством сделок от 10 шт.)

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. Кинель;
- 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 72 сделки купли-продажи.

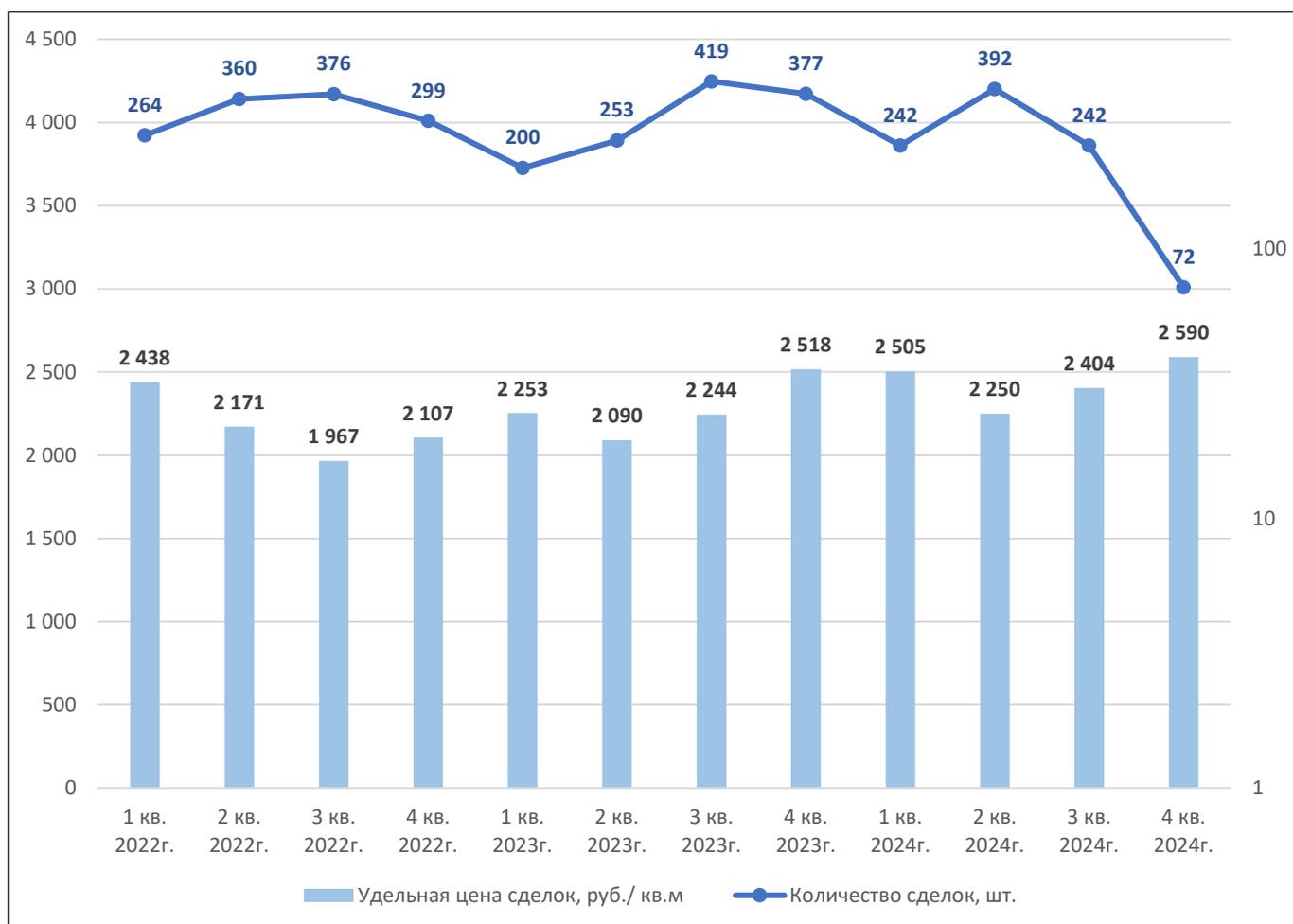


Рис. 1. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Самара в период 01.01.2022-31.12.2024

гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

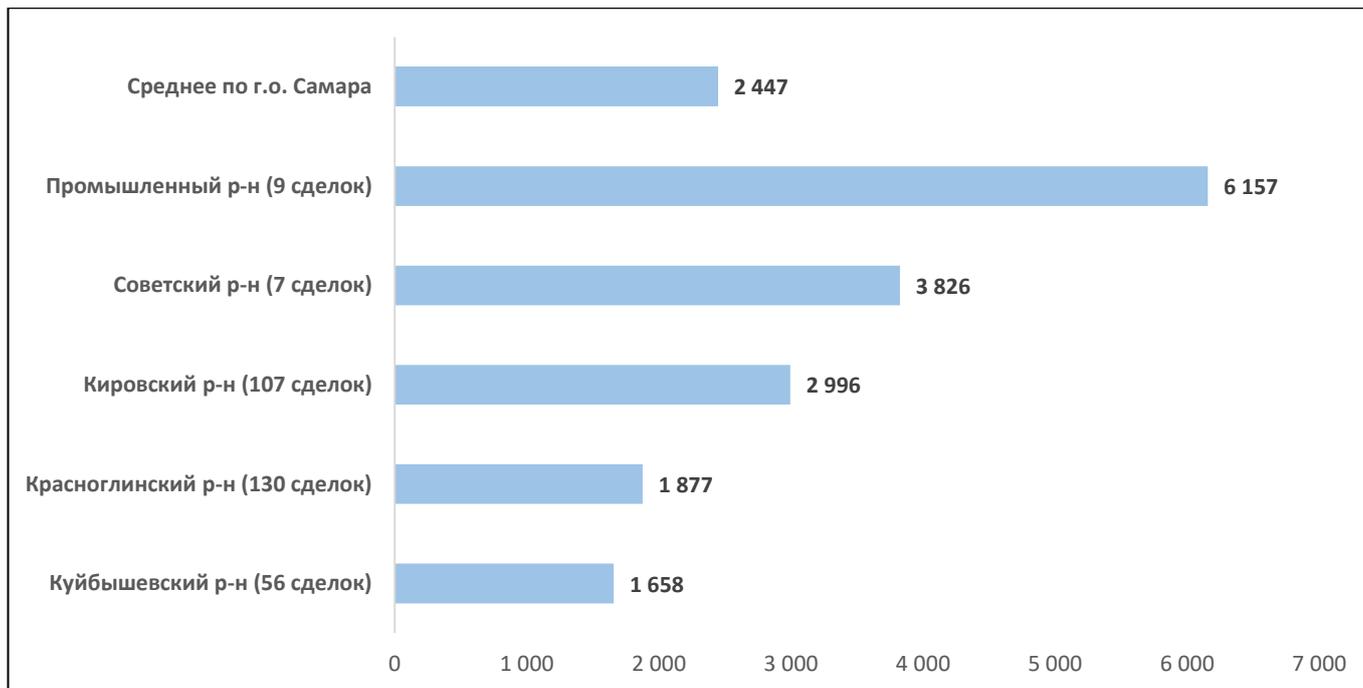


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Самара по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 16 сделок купли-продажи ЗУ.

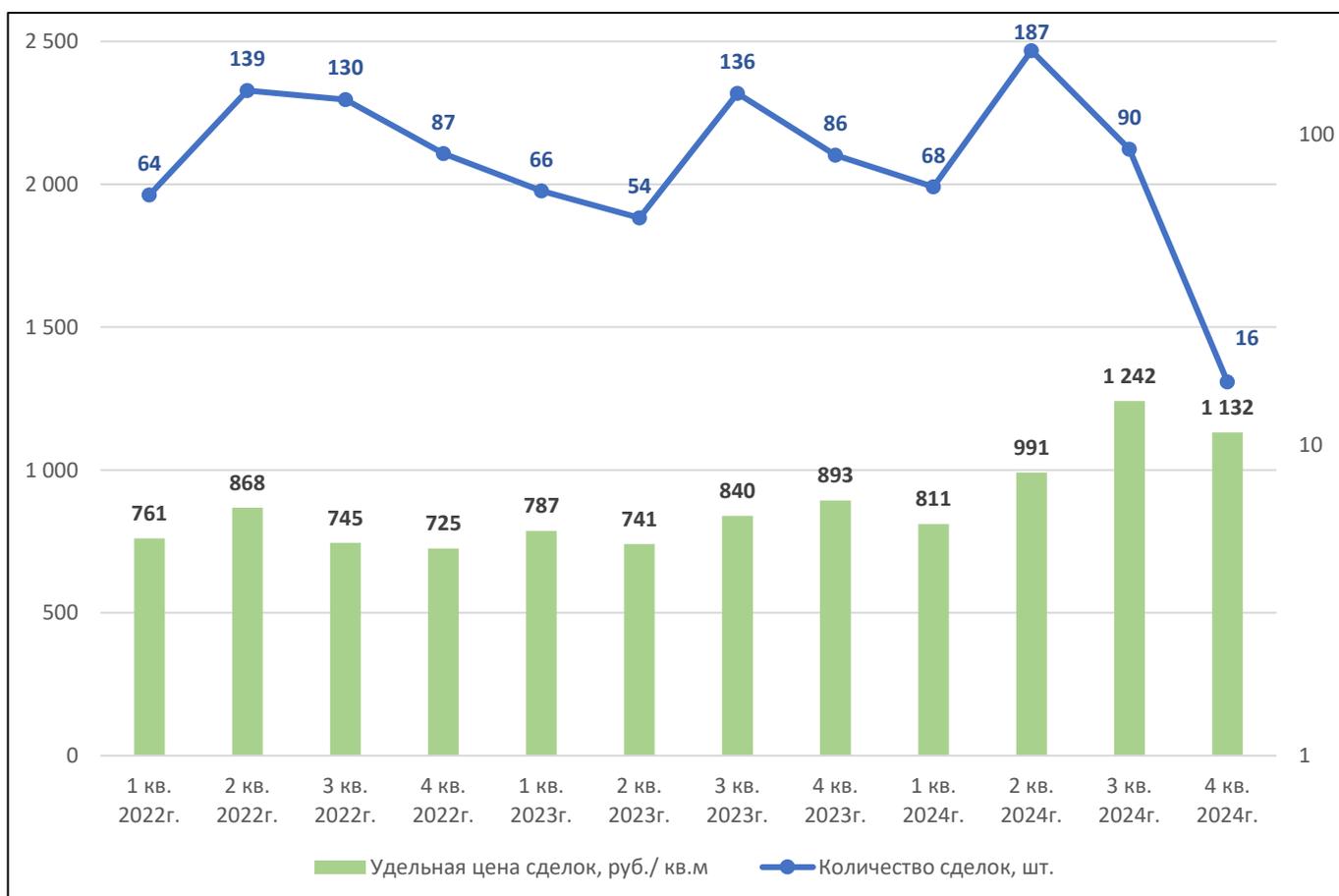


Рис. 3. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Тольятти в период 01.01.2022-31.12.2024

гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

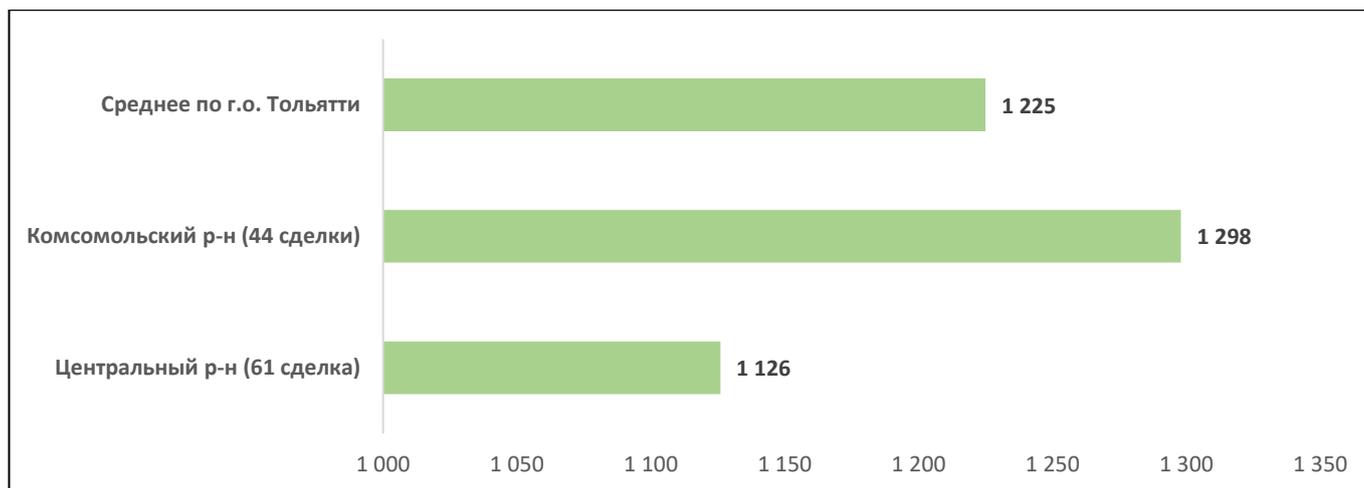


Рис. 4. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в г. Тольятти по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для внутригородских районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 268 сделок купли-продажи ЗУ.

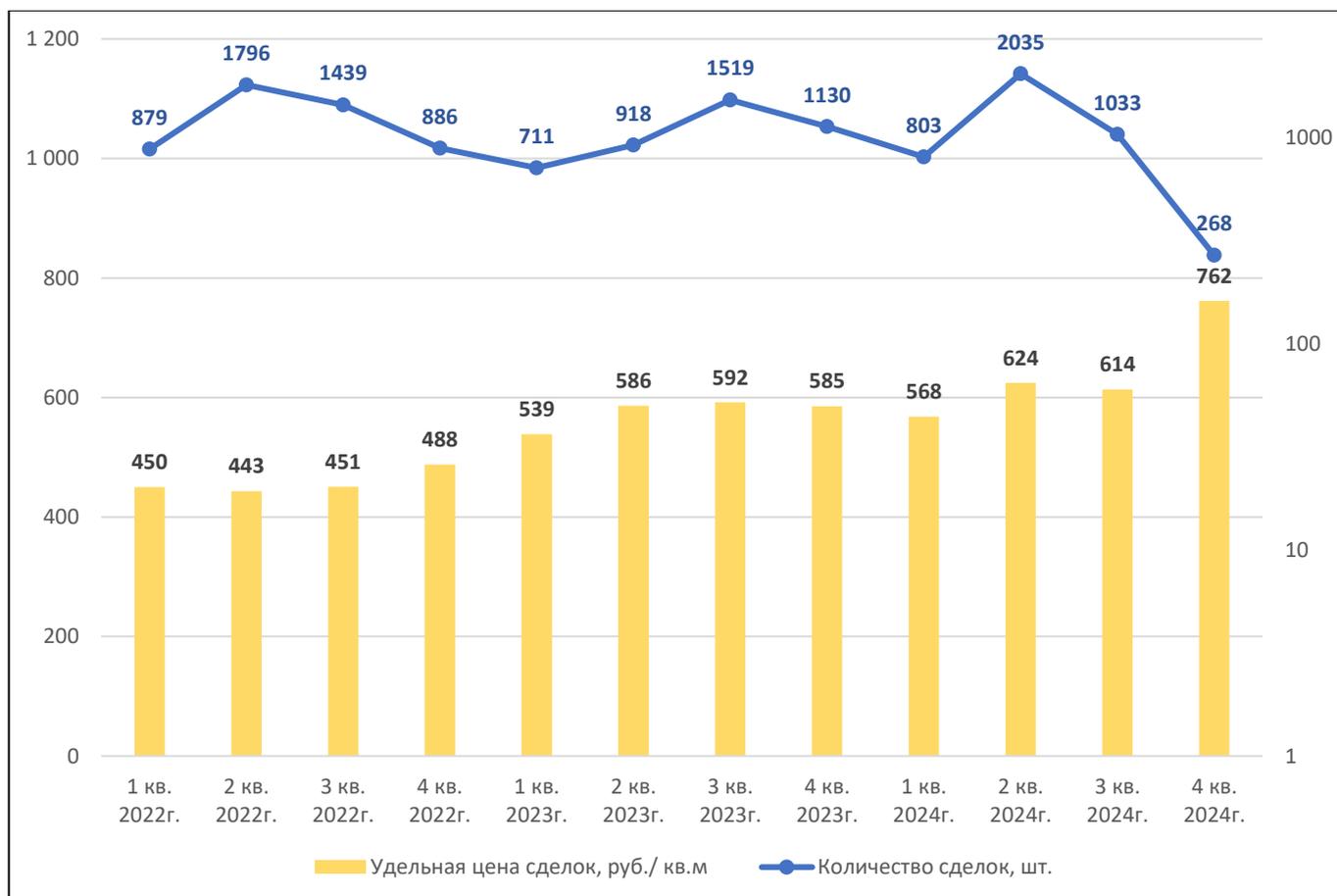


Рис. 5. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с активным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

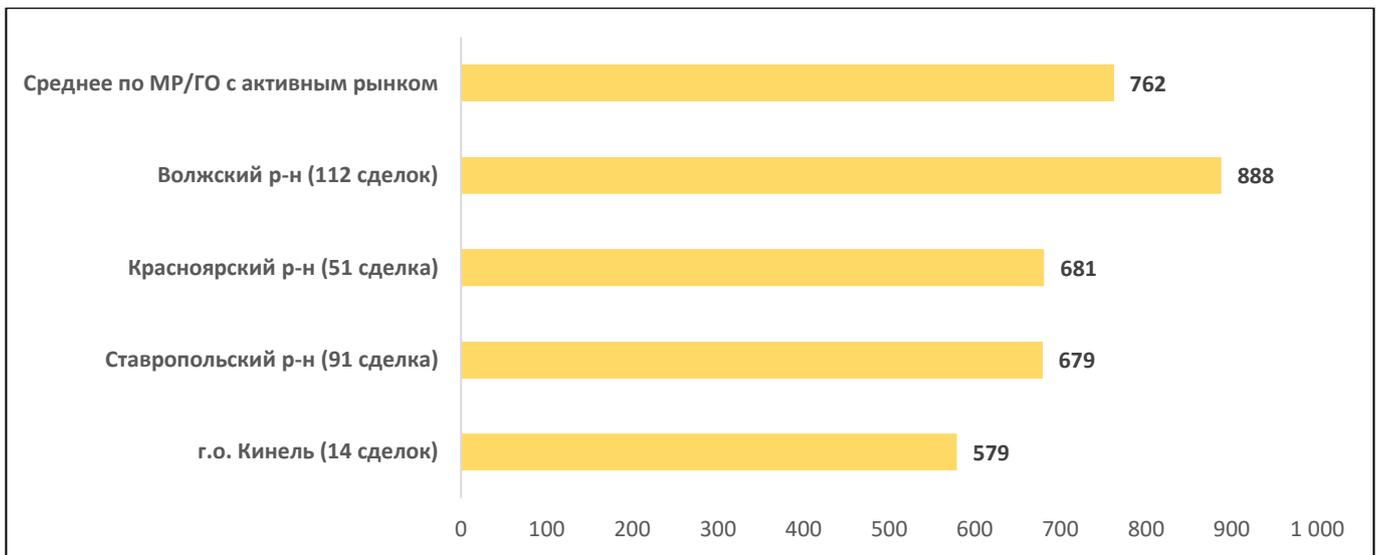


Рис. 6. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с активным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г., руб./кв. м.

Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 49 сделок купли-продажи ЗУ.

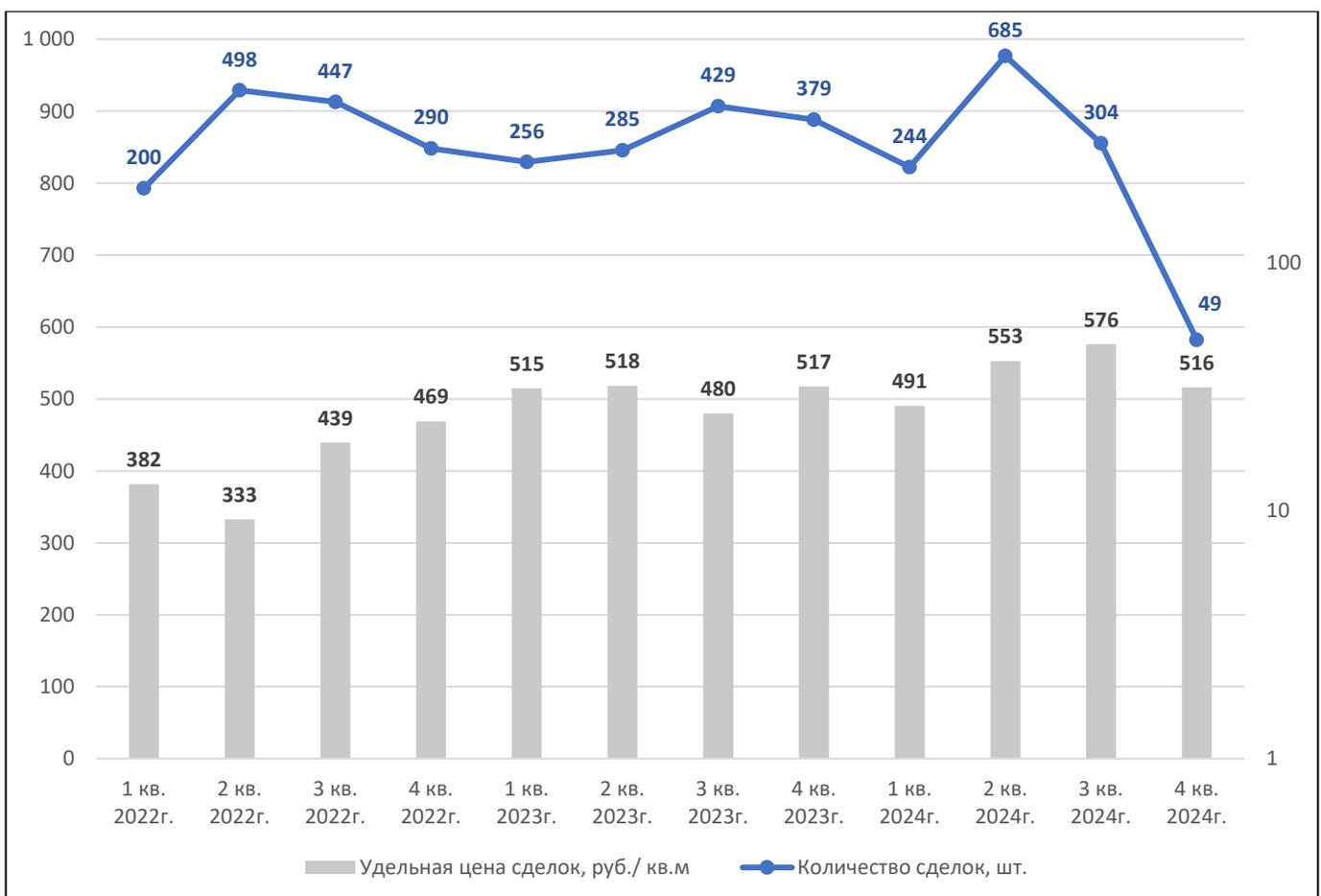


Рис. 9. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с неактивным рынком в период 01.01.2022-31.12.2024 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

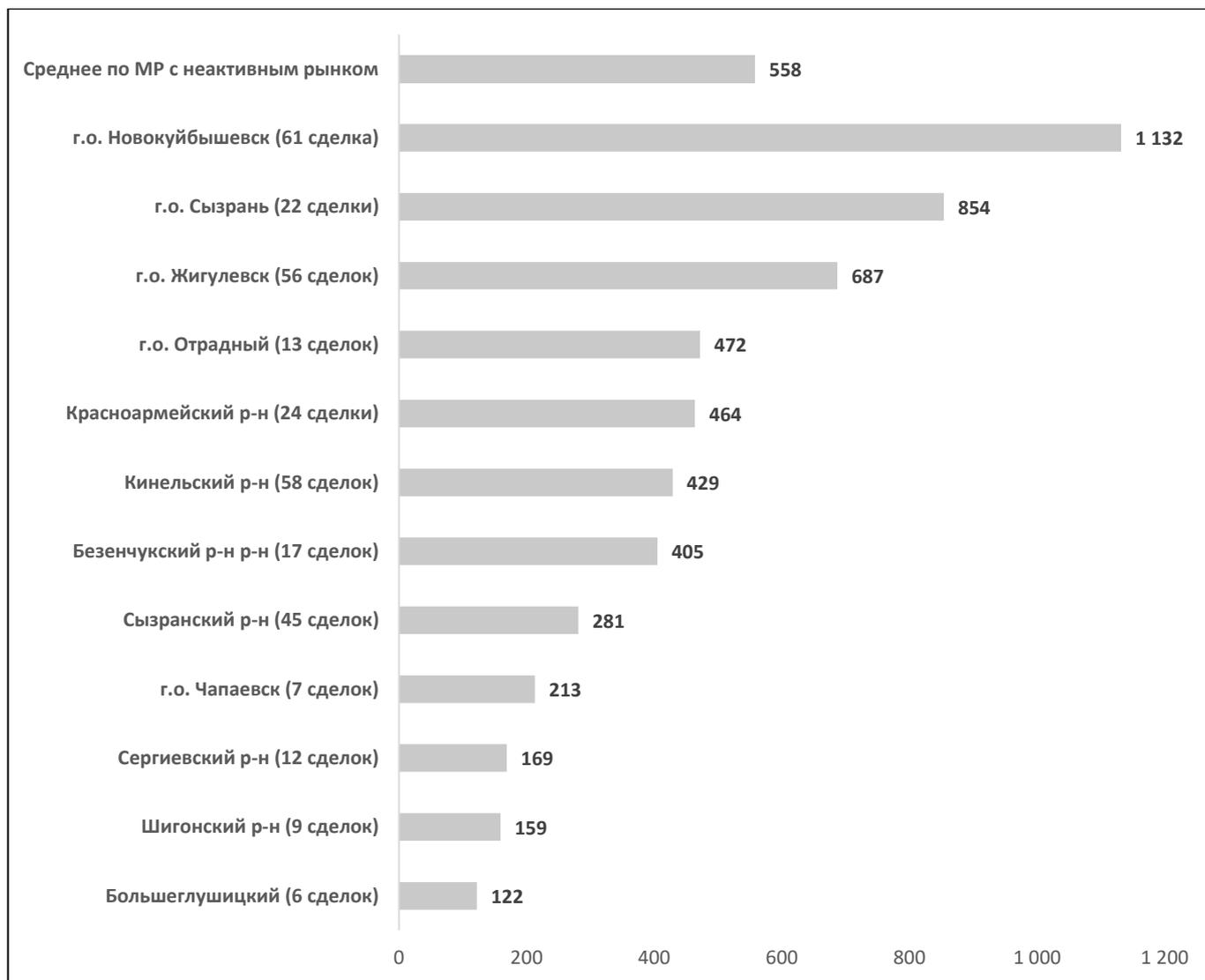


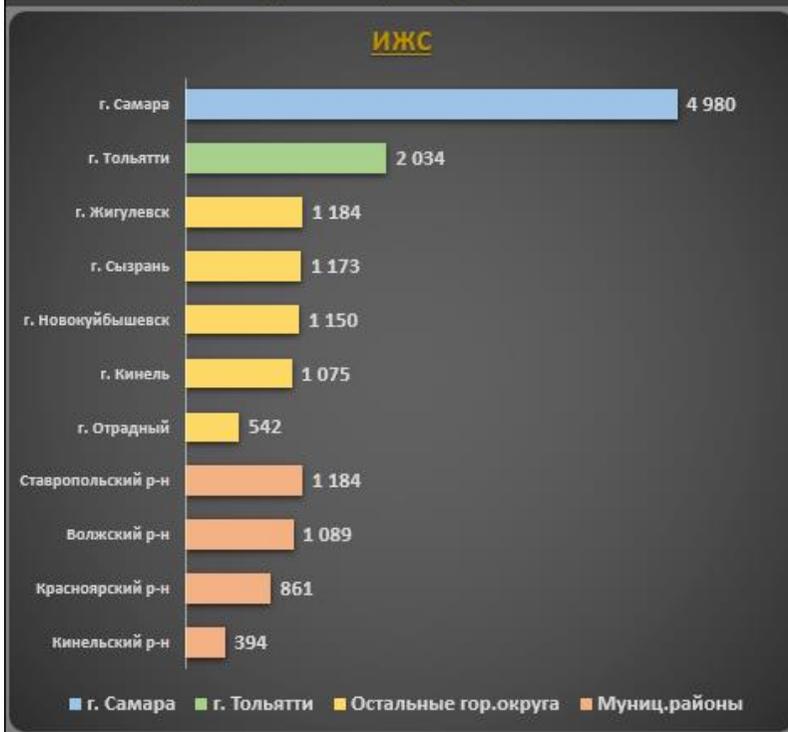
Рис. 10. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Садоводство» в МР/ГО с неактивным рынком по состоянию на конец 4 квартала 2024 г. с учетом ретроспективной информации в пределах типичного срока экспозиции (для муниципальных районов и городских округов с количеством сделок более 5 шт.), руб./кв. м.

Сводные данные по ценам сделок купли-продажи земельных участков сегмента "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" в Самарской области за 4 квартал 2024 года

ИЖС Количество сделок купли-продажи 807	ИЖС Верифицировано предложений по продаже 4 927	ИЖС Зафиксировано предложений на дату анализа 5 479	САДОВОДСТВО Количество сделок купли-продажи 405	САДОВОДСТВО Верифицировано предложений по продаже 2 026	САДОВОДСТВО Зафиксировано предложений на дату анализа 2 272
---	---	---	---	---	---



СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ СДЕЛОК В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛ. ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 4 КВАРТАЛА 2024 Г., руб./кв. м



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»