

# **Обзор рынка недвижимости (земельные участки сегментов «Предпринимательство», «Производственная деятельность» и «Сельскохозяйственное использование») в Самарской области в 1 полугодии 2025г. с использованием цен сделок и предложений к продаже**

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 01.01.2025г. по 30.06.2025г. **1 830** объявлений о предложениях по продаже из открытых источников ([www.avito.ru](http://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 **1 775** предложений.
- Получены из ППК «Роскадастр» сведения о **1 038** записях о сделках купли-продажи земельных участков, отраженных в ЕГРН в период с 01.01.2025г. по 30.06.2025г. В результате удаления некорректной и дублирующей информации (104 записи) верифицировано к анализу **934** записи 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: 01.01.2025-30.06.2025		За период: 01.01.2022г. - 30.06.2025г.	
	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.	Количество предложений по продаже, шт.	Количество сделок купли-продажи, шт.
<b>г.о. Самара</b>	<b>156</b>	<b>122</b>	<b>1009</b>	<b>2142</b>
• г.о. Самара Железнодорожный р-н	8	10	49	238
• г.о. Самара Кировский р-н	50	19	313	352
• г.о. Самара Красноглинский р-н	39	16	224	307
• г.о. Самара Куйбышевский р-н	14	17	92	238
• г.о. Самара Ленинский р-н	2	5	17	64
• г.о. Самара Октябрьский р-н	9	17	105	244
• г.о. Самара Промышленный р-н	18	22	105	442
• г.о. Самара Самарский р-н	2	3	28	44
• г.о. Самара Советский р-н	14	13	76	213
г.о. Жигулевск	16	37	69	351
г.о. Кинель	50	25	309	292
г.о. Новокуйбышевск	29	36	194	463
г.о. Октябрьск	10	15	35	146
г.о. Отрадный	9	31	51	325
г.о. Похвистнево	5	15	26	233
г.о. Сызрань	31	51	220	637
<b>г.о. Тольятти</b>	<b>147</b>	<b>56</b>	<b>821</b>	<b>586</b>
• г.о. Тольятти, Автозаводский район	60	21	375	233
• г.о. Тольятти, Комсомольский район	32	14	203	161
• г.о. Тольятти, Центральный район	55	21	243	192
г.о. Чапаевск	12	19	73	279
р-н Алексеевский	3	6	15	65
р-н Безенчукский	45	26	249	366
р-н Богатовский	30	4	151	61
р-н Большеглушицкий	12	14	53	222
р-н Большечерниговский	15	76	87	348
р-н Борский	23	7	89	105
р-н Волжский	336	48	2164	576
р-н Елховский	9	7	77	84
р-н Исаклинский	4	16	41	119
р-н Камышлинский	4	1	21	31
р-н Кинельский	88	21	525	237
р-н Кинель-Черкасский	29	6	171	280
р-н Клявлинский	-	2	13	53
р-н Кошкинский	10	25	42	85
р-н Красноармейский	15	13	110	155
р-н Красноярский	177	58	1126	513
р-н Нефтегорский	10	13	34	251
р-н Пестравский	9	9	56	140
р-н Похвистневский	12	7	61	90
р-н Приволжский	28	28	179	166
р-н Сергиевский	12	17	99	175
р-н Ставропольский	289	40	1679	555
р-н Сызранский	54	20	284	212
р-н Хворостянский	18	27	88	260
р-н Челно-Вершинский	-	5	9	28
р-н Шенталинский	6	5	58	85
р-н Шигонский	72	26	432	361
<b>Общий итог</b>	<b>1 775</b>	<b>934</b>	<b>10 720</b>	<b>11 077</b>

Согласно Методическим указаниям<sup>1</sup> (далее – Указания) для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе

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

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 1 полугодии 2025 года**

Классификация земельных участков	1. г.о. Самара		2. г.о. 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		
1.02. Сельхозугодья							66	8,51	246	3,19	312	<b>4,31</b>
1.03. Многолетние сады							1	25,65			1	<b>25,65</b>
2.29. Многоэтажная жилая застройка	5	9 584,77	3	2 595,81	2	1 653,99					10	<b>5 901,93</b>
3.04. Общественное использование			1	1 423,08	1	1 501,87	2	533,34	2	275,37	6	<b>757,06</b>
3.06. Спортивные объекты					1	1 133,14					1	<b>1 133,14</b>
3.34. Бытовое обслуживание	1	3 267,97			2	218,27	3	16 323,95	1	679,01	7	<b>7 622,20</b>
4.07. Коммерческое использование	6	22 351,97	5	5 313,49	8	2 701,01	14	3 831,13	31	1 082,74	64	<b>4 210,75</b>
5.08. Гостиницы			2	2 791,04							2	<b>2 791,04</b>
5.09. Отдых (рекреация)	4	55 470,85	4	3 091,78			2	3 671,02	8	751,60	18	<b>13 755,85</b>
6.10. АЗС							1	1 428,57	1	267,79	2	<b>848,18</b>
6.11. Производственное использование	15	3 252,74	23	1 226,64	16	968,41	13	546,06	13	443,09	80	<b>1 316,97</b>
6.12. Сервис придорожный	1	6 150,96	3	1 392,99	4	1 813,99	2	1 251,89	2	1 128,91	12	<b>1 862,29</b>
6.14. Недропользование, обеспечение правопорядка									2	639,73	2	<b>639,73</b>
6.15. Обеспечение производства	1	24 328,35	2	1 175,00	3	1 036,96	1	2 000,00	4	439,32	11	<b>3 049,68</b>

Классификация земельных участков	1. г.о. Самара		2. г.о. 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		
(коммунальное, вспомогательное)												
6.16. Сельхозпереработка							10	227,76	25	149,26	35	<b>171,69</b>
6.18. Дороги, инженерные коммуникации и прочие линейные объекты			3	1 992,96			4	537,85	4	684,36	11	<b>987,97</b>
7.19. Стоянки					2	1 945,17	2	8 169,65	4	1 750,05	8	<b>3 403,73</b>
7.20. Гаражи индивидуальные	86	19 376,01	9	12 423,04	189	3 636,98	17	5 033,09	36	2 322,76	337	<b>7 818,15</b>
7.31. ГСК, паркинги	3	1 965,40			1	707,14			1	437,01	5	<b>1 408,07</b>
9.21. Парки, благоустройство			1	1 863,35			8	172,70	1	11,20	10	<b>325,61</b>
<b>Общий итог</b>	<b>122</b>		<b>56</b>		<b>229</b>		<b>146</b>		<b>381</b>		<b>934</b>	

## 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. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, Красноярский и Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

### Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

В структуре продаж по размеру площади земельных участков коммерческого назначения наибольшую долю занимают участки малой площади от 100 до 500 кв. м (40%). Наименьшую долю занимают продажи участков больших площадей от 2500 кв. м - 8% от общего числа сделок по всем участкам коммерческого назначения.

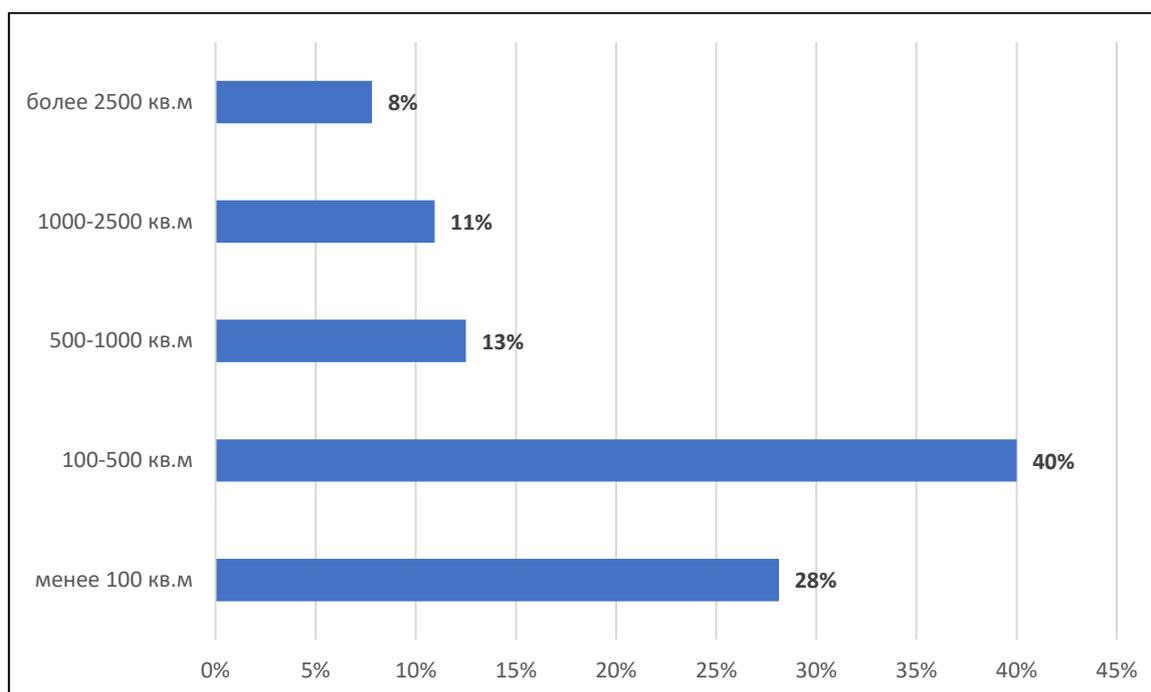


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков коммерческого назначения в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок коммерческих участков

## Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 6 сделок купли-продажи.

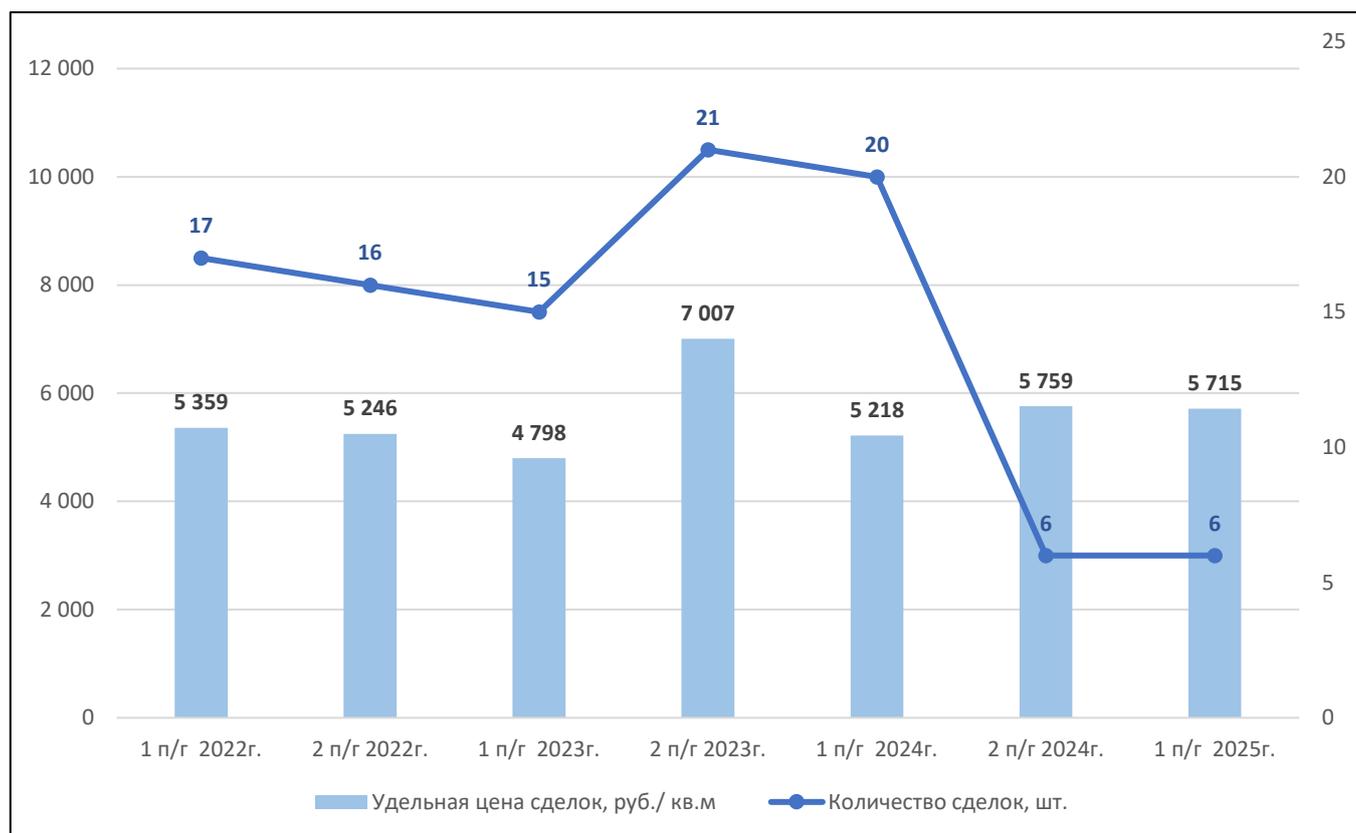


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

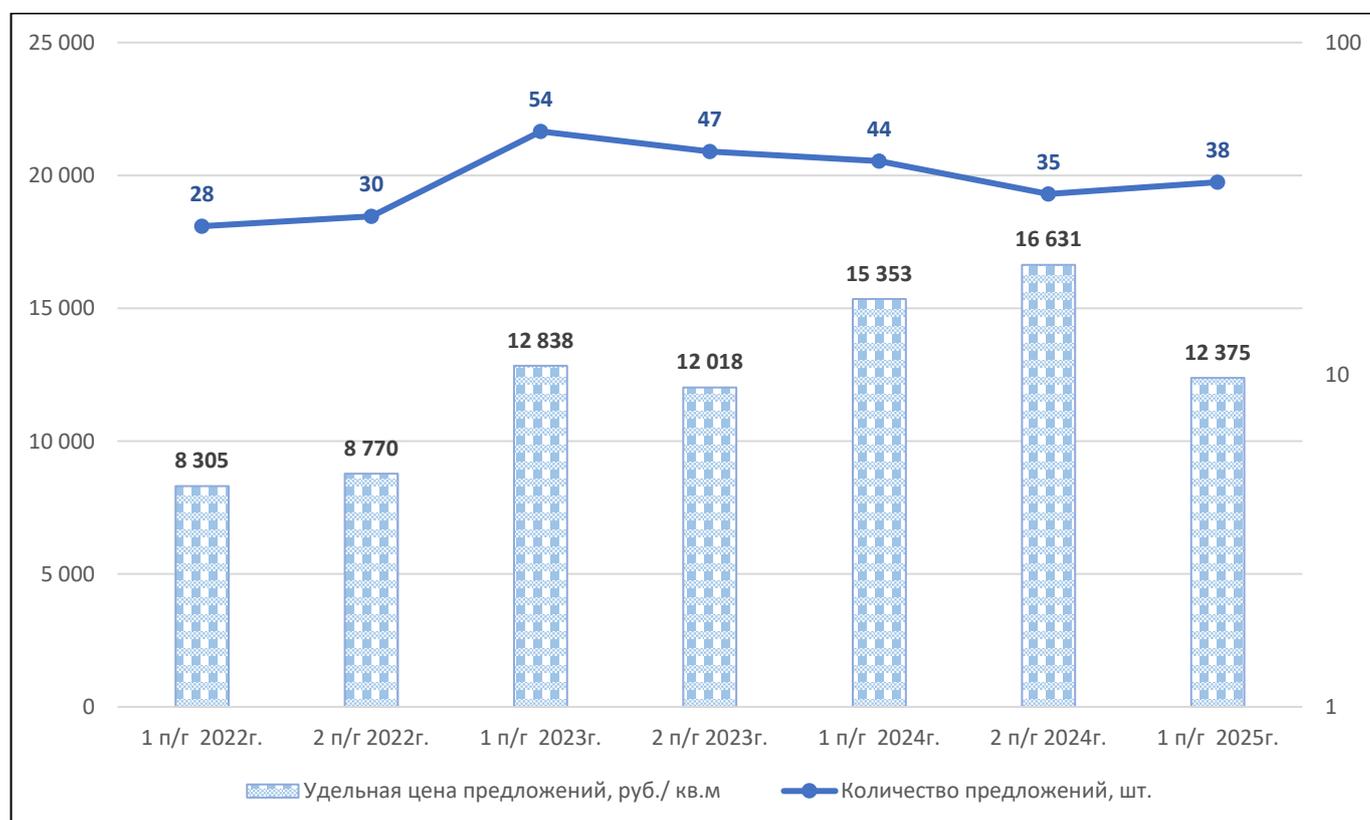


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025гг.

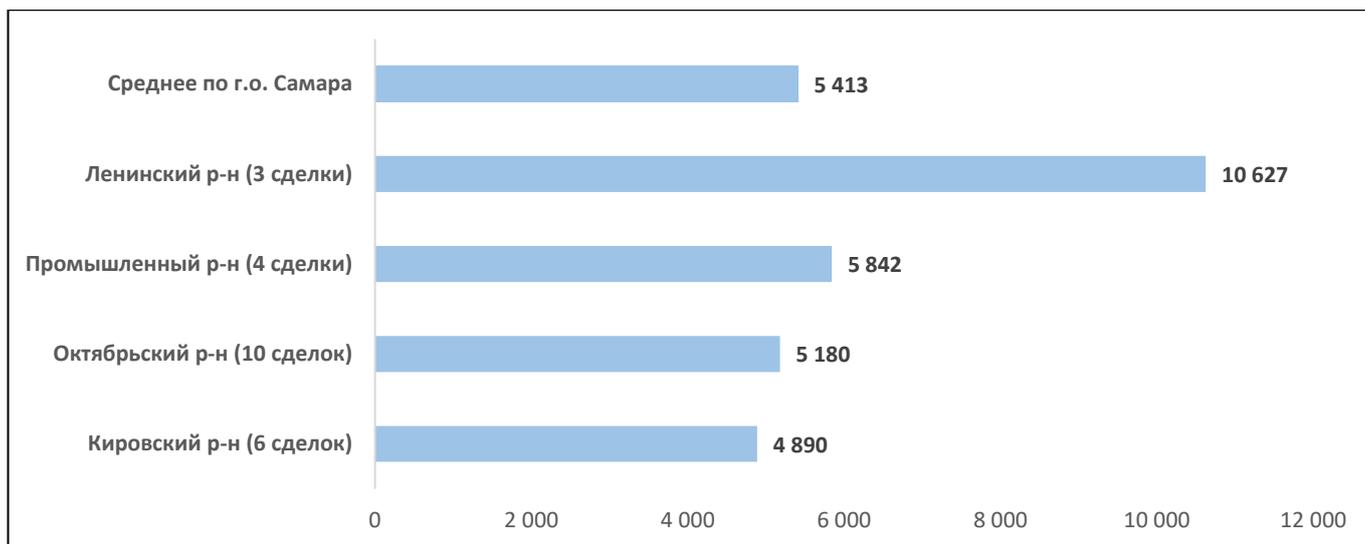


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара (для внутригородских районов с количеством сделок от 3 шт.) в 2024-2025 гг., руб./кв. м

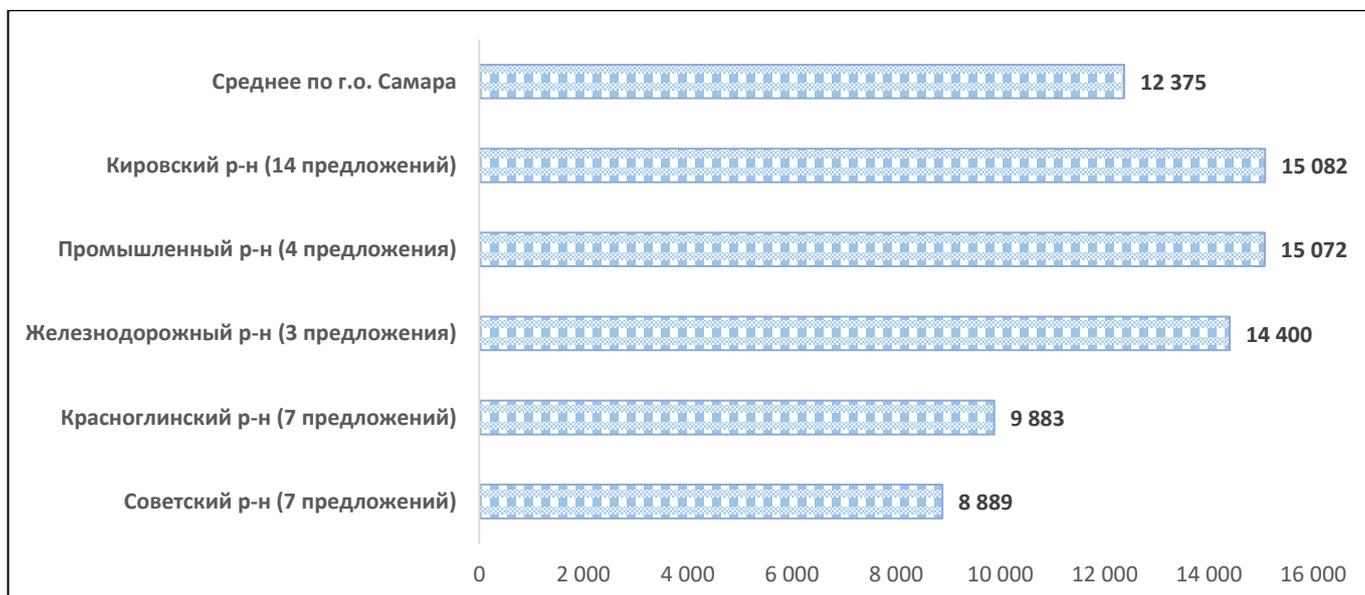


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Самара (для внутригородских районов с количеством предложений от 3 шт.) в 2025 г., руб./кв. м

*Наблюдается диссонанс в Кировском и Промышленном районах между ценами предложений и ценами сделок, обусловленный, вероятно, попыткой операторов рынка использовать относительный дефицит выставляемых на рынок в указанных районах коммерческих объектов в целях завышения цен предложений.*

### Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.о. Тольятти проанализировано и верифицировано 5 сделок купли-продажи ЗУ.

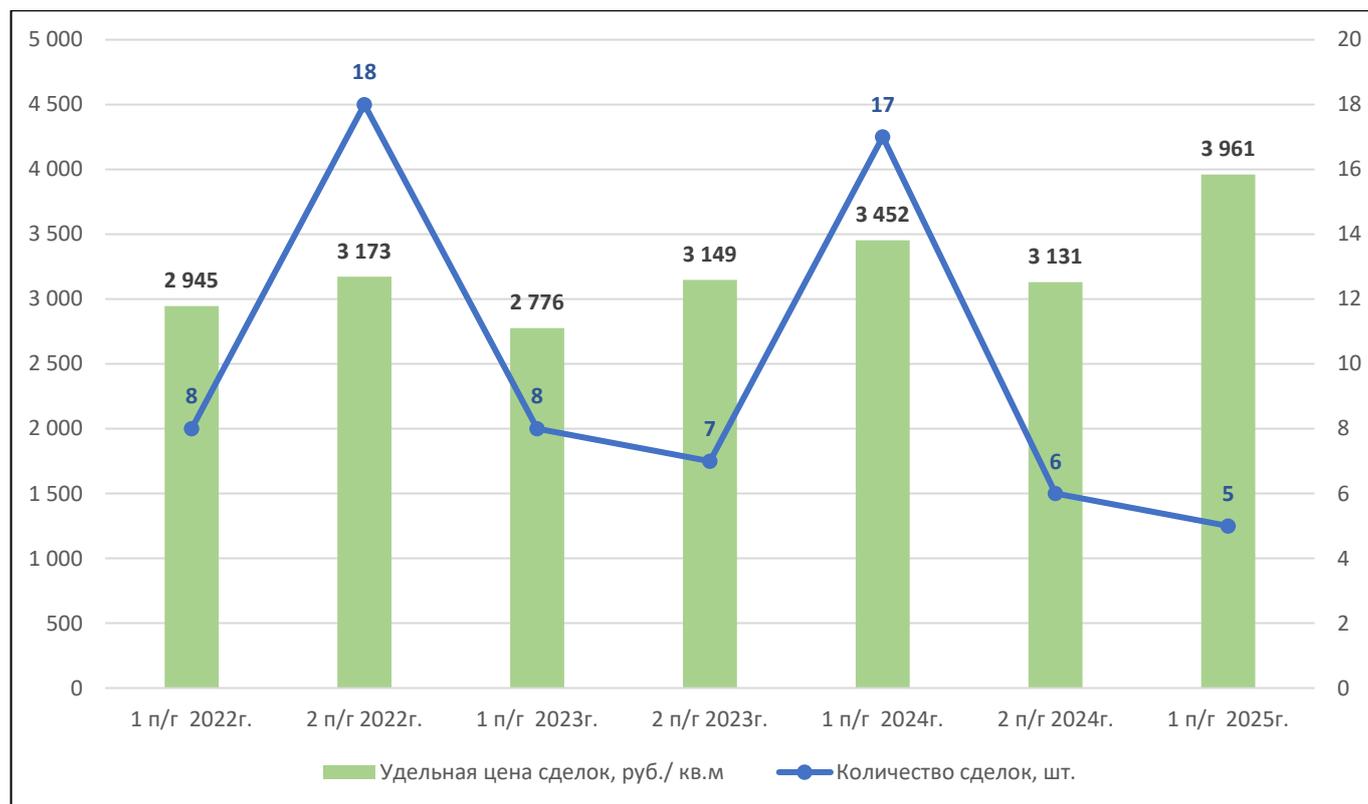


Рис. 4. Динамика средней удельной цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг. Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

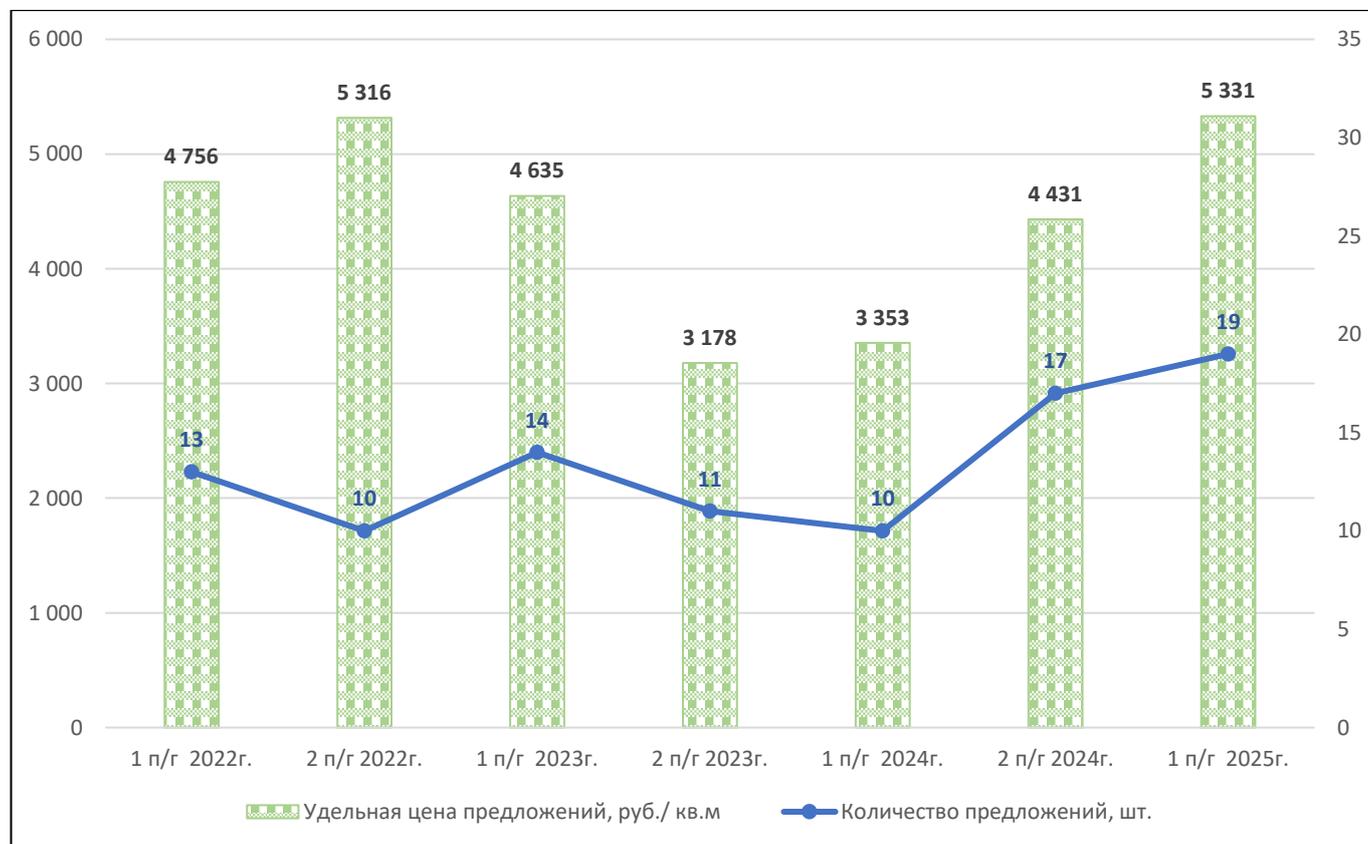


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

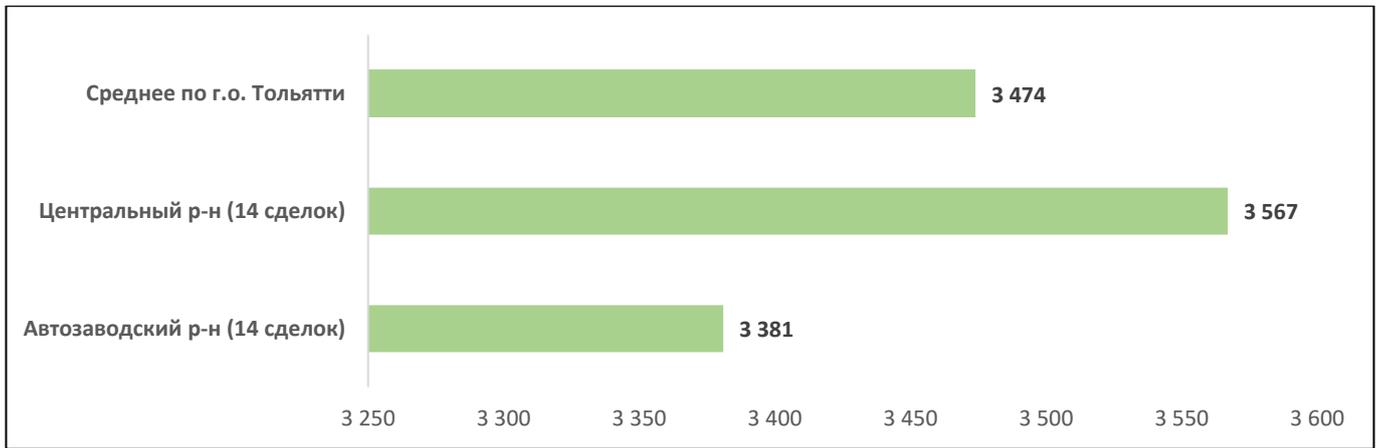


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

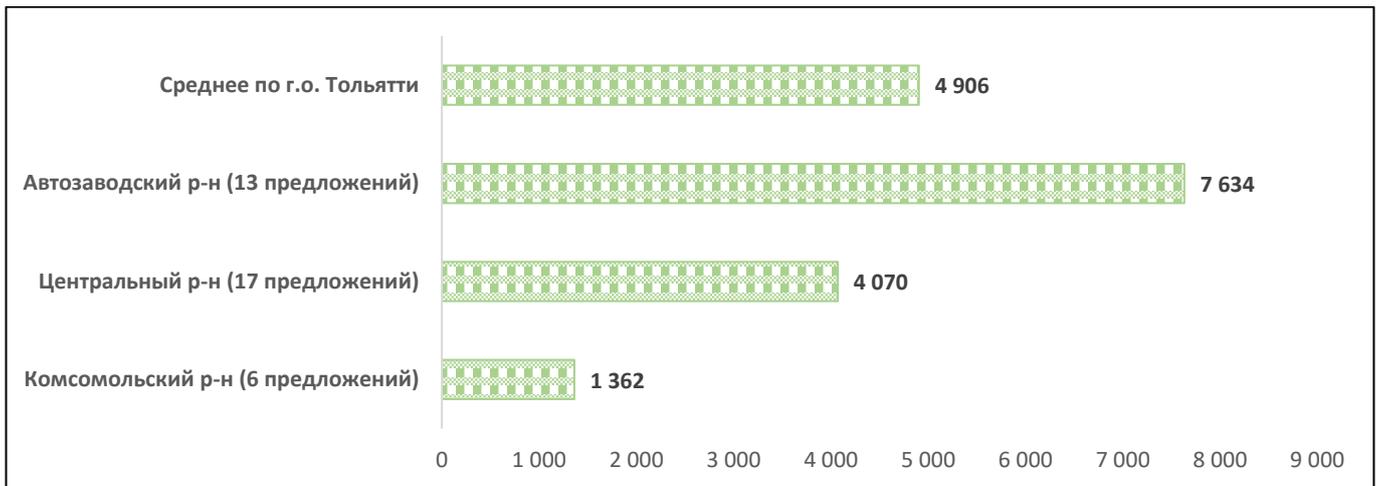


Рис. 5а Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

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

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 19 сделок купли-продажи ЗУ.

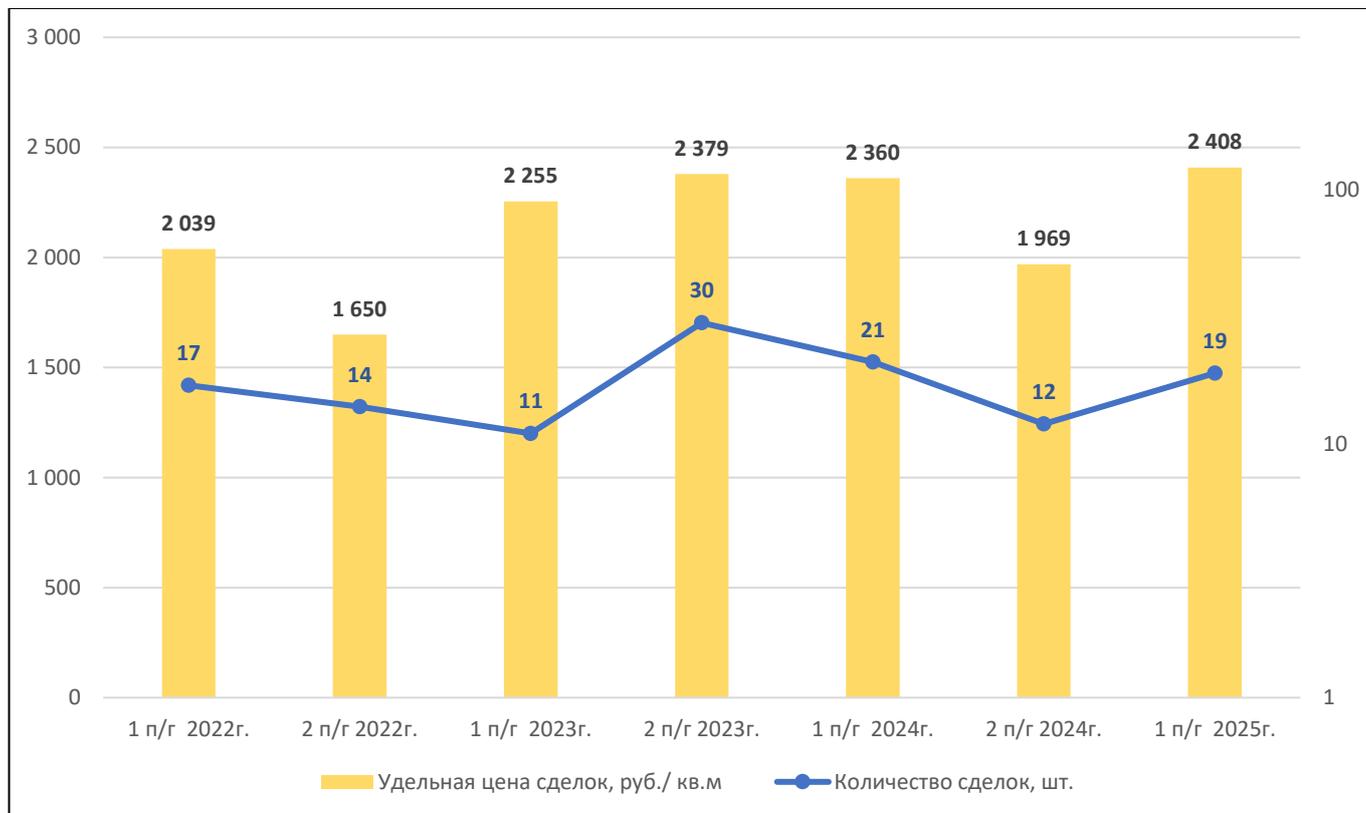


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

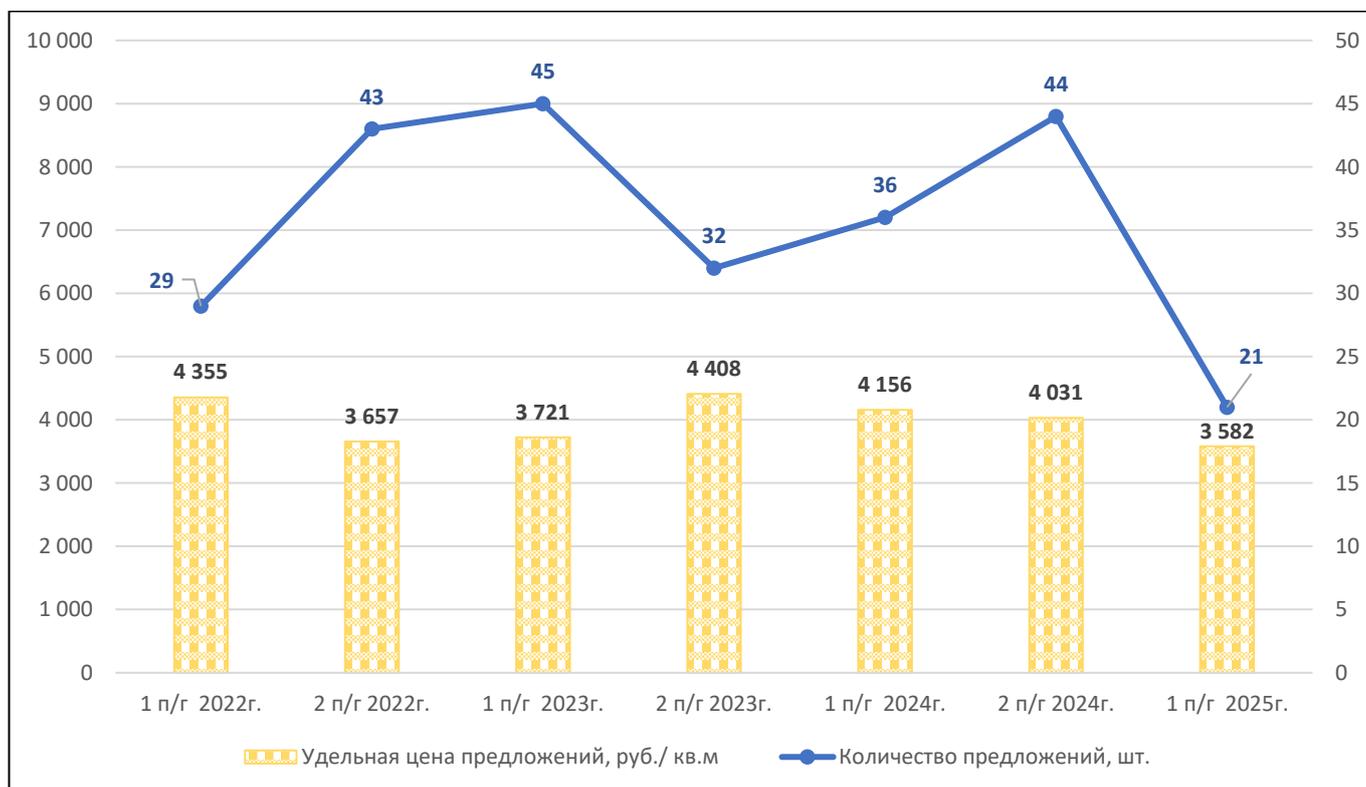


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

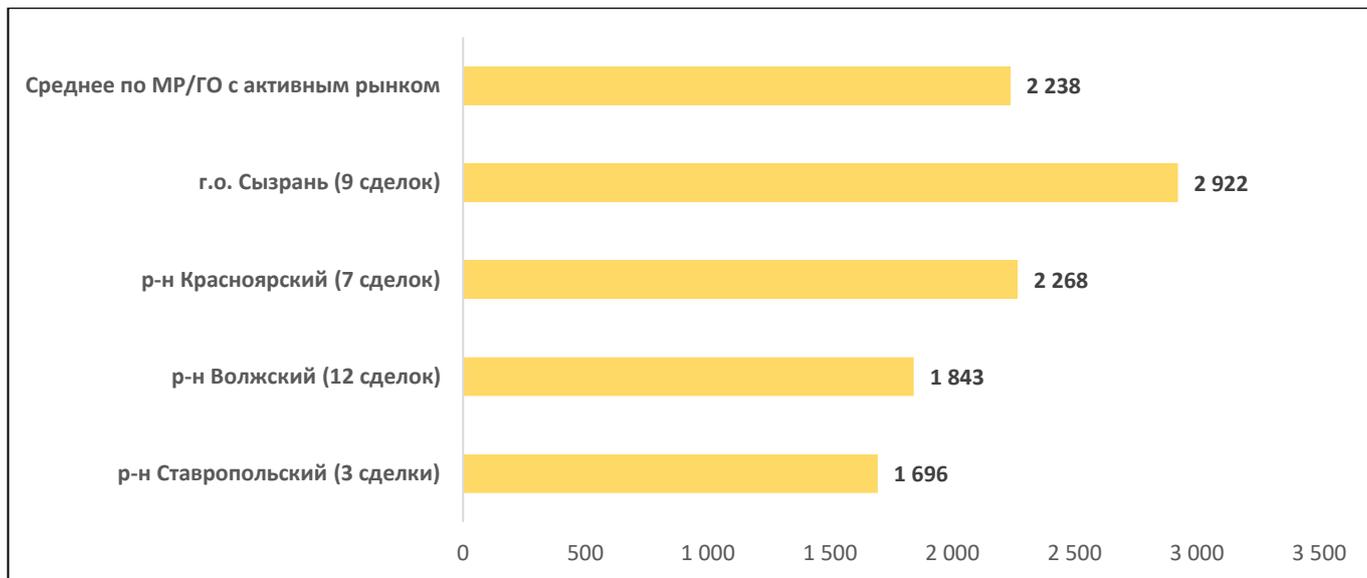


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

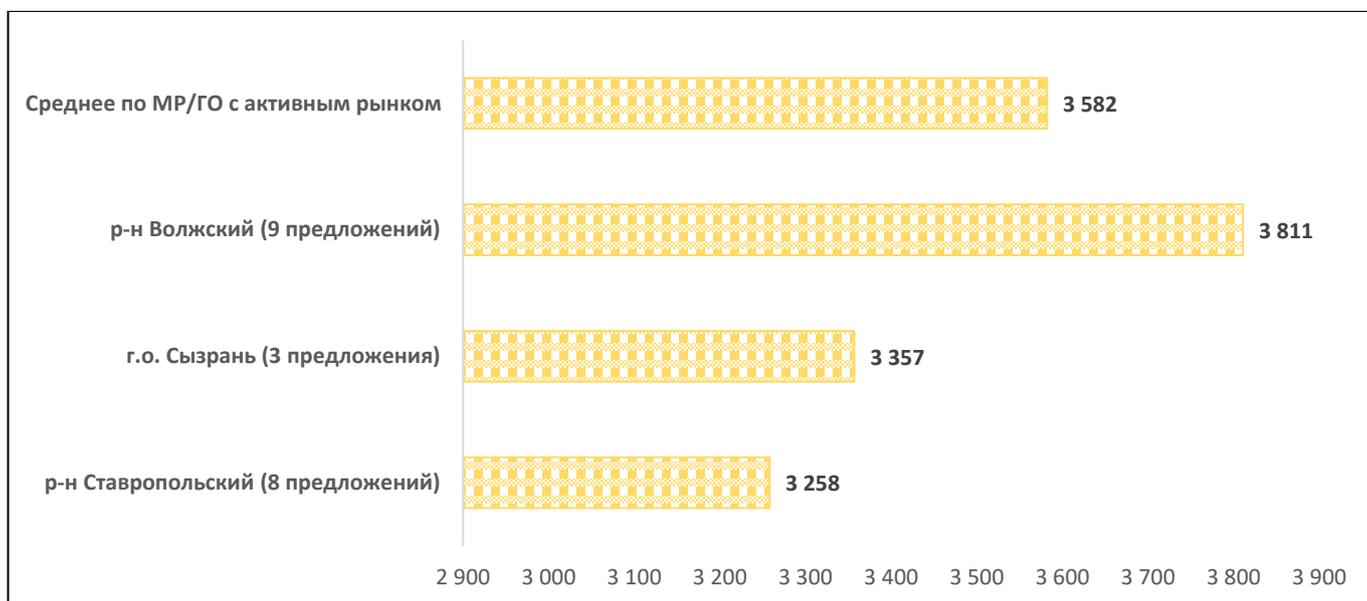


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с активным рынком (для МР/ГО с количеством предложений от 3 шт.) в 2025 г., руб./кв.м.

### Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 34 сделки купли-продажи ЗУ.

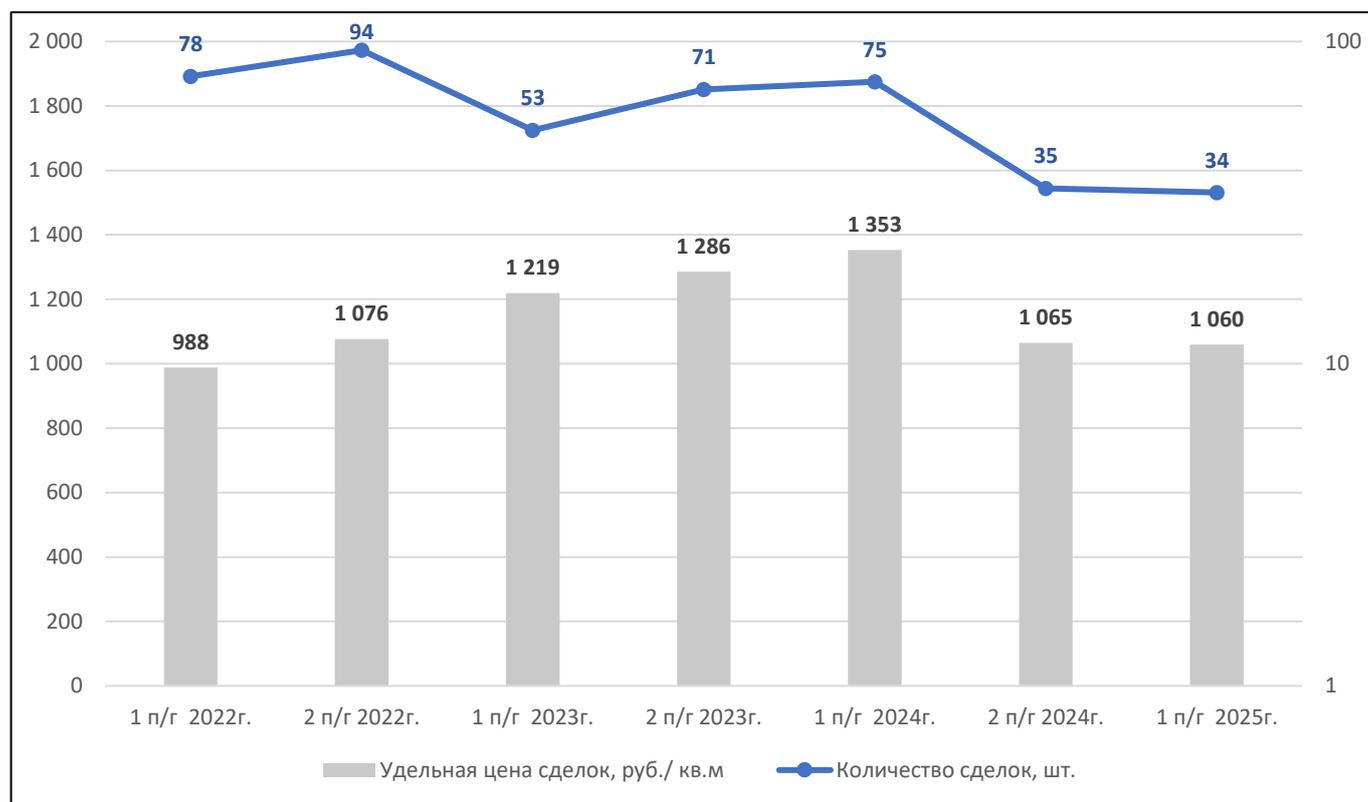


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

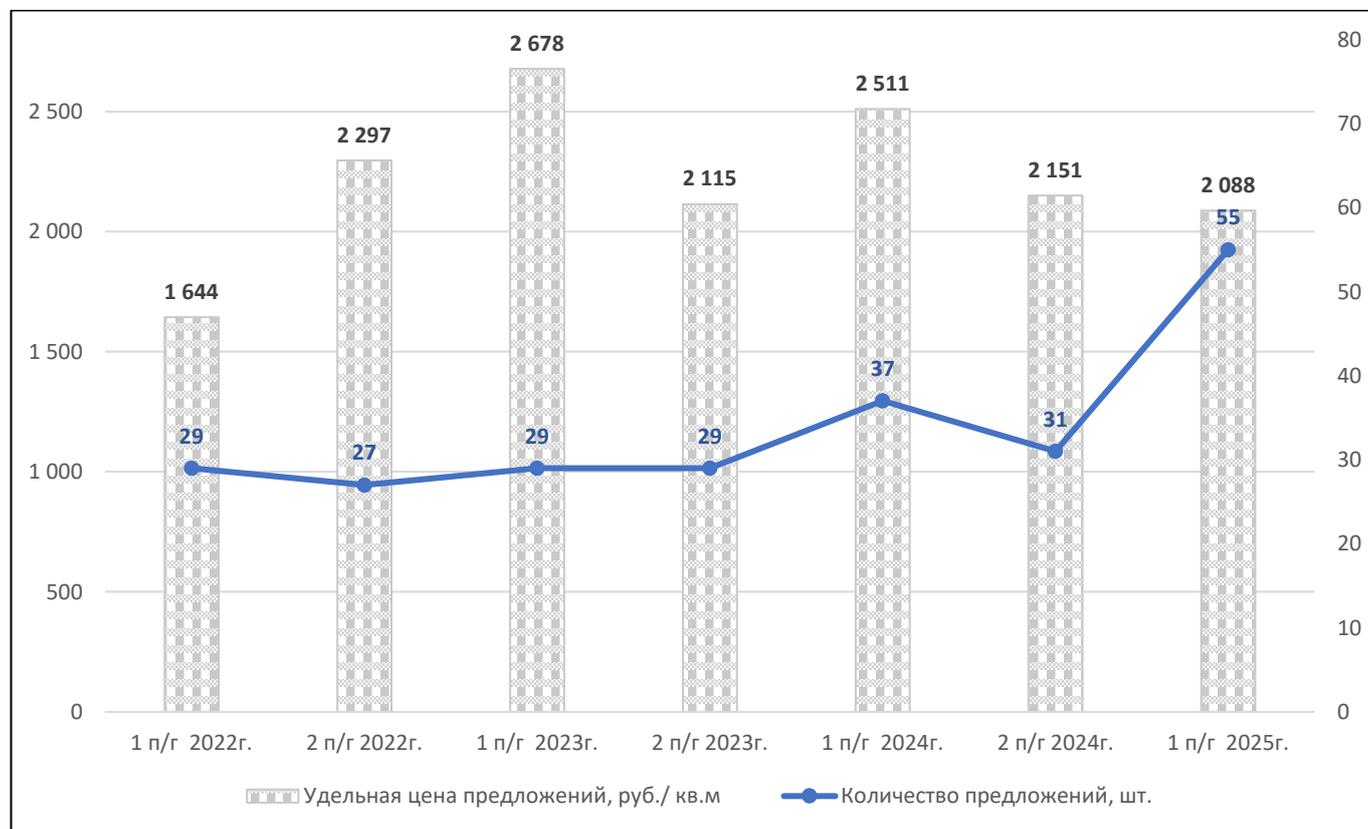


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

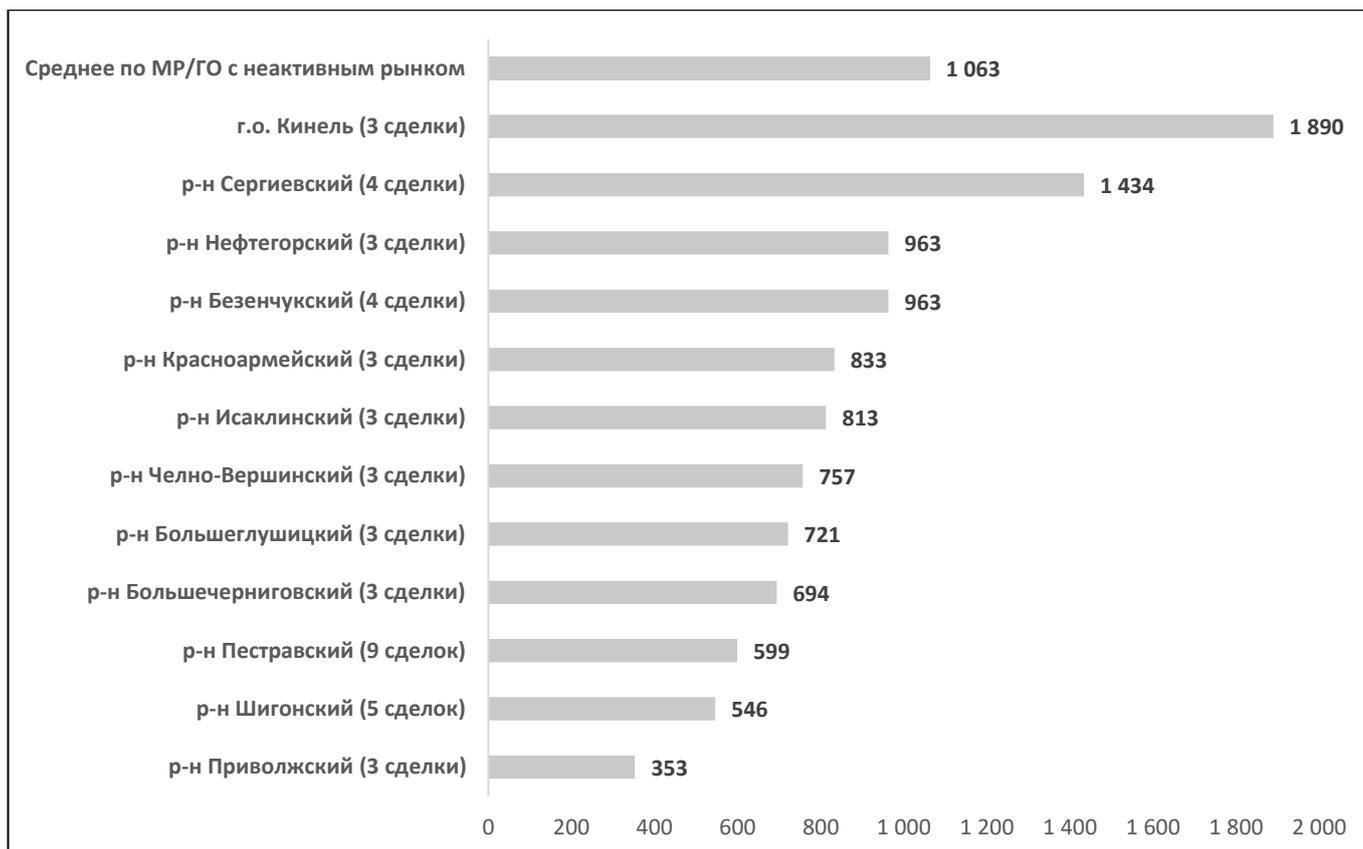


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством сделок от 3 шт.), руб./кв. м

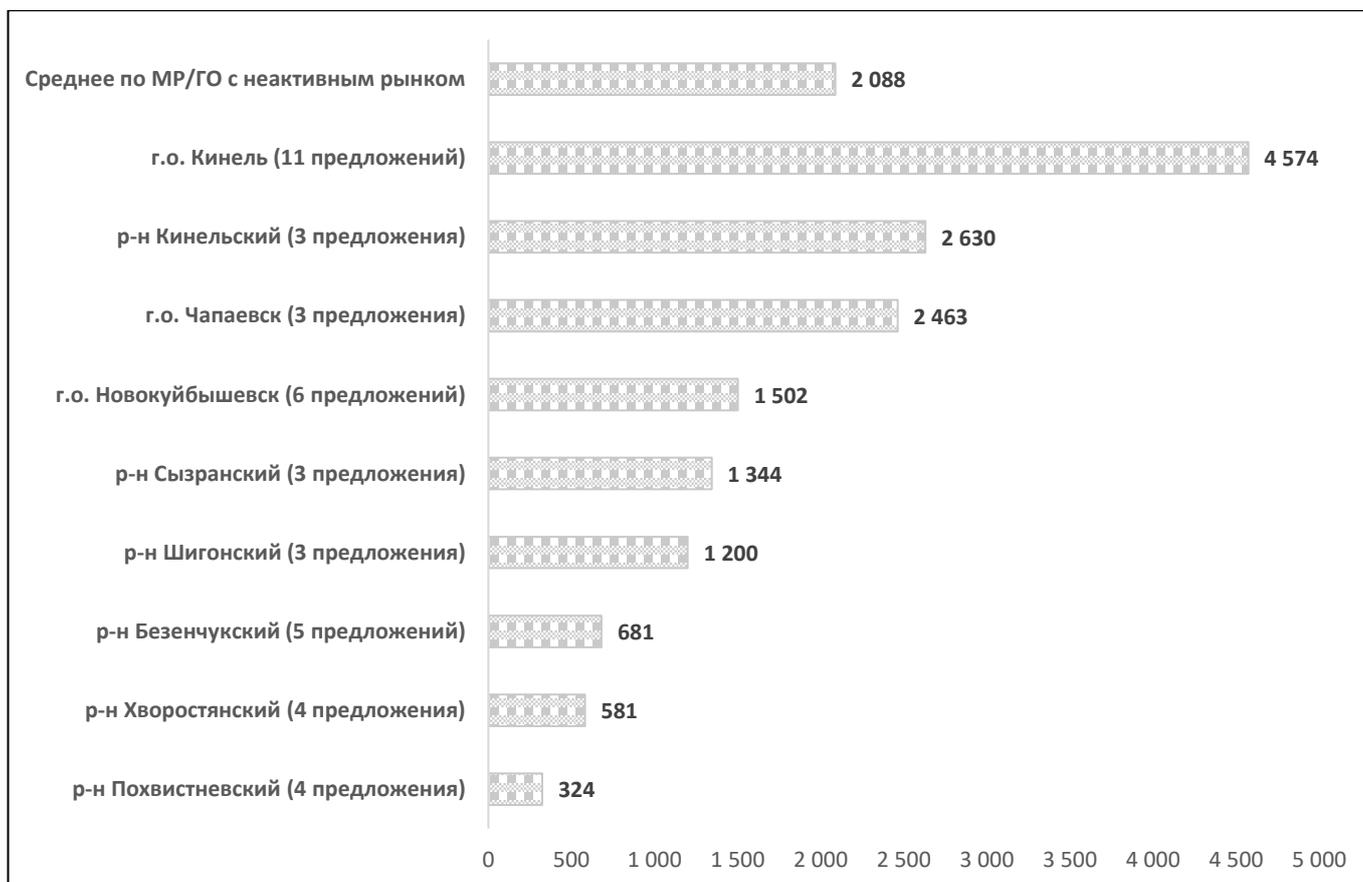


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Предпринимательство» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2025 г. (для МР/ГО с количеством предложений от 3 шт.), руб./кв. м

## 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. Сызрань;
- МР с активным рынком - Волжский, Ставропольский районы;
- МР/ГО с неактивным рынком – остальные МР/ГО.

### Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

В структуре продаж по размеру площади земельных участков производственно-складского назначения наибольшие доли занимают участки малой (до 1000 кв. м) и средней площади (от 2 000 до 20 000 кв. м) - по 40%. Сделки по участкам большой площади (более 2 га) единичны, на их долю приходится около 6% от общего числа сделок по всем участкам данного сегмента.

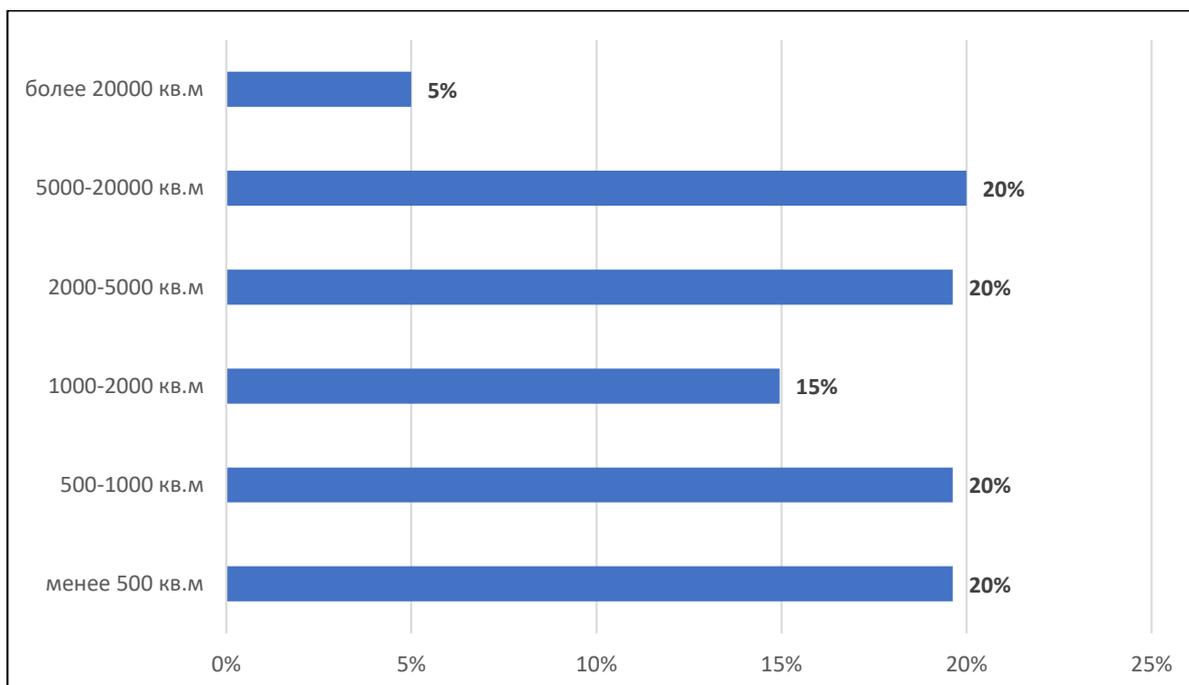


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков производственно-складского назначения в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок производственно-складских участков

## Анализ рыночной информации по г.о. Самара

За рассматриваемый период по г.о. Самара проанализировано и верифицировано 17 сделок купли-продажи.

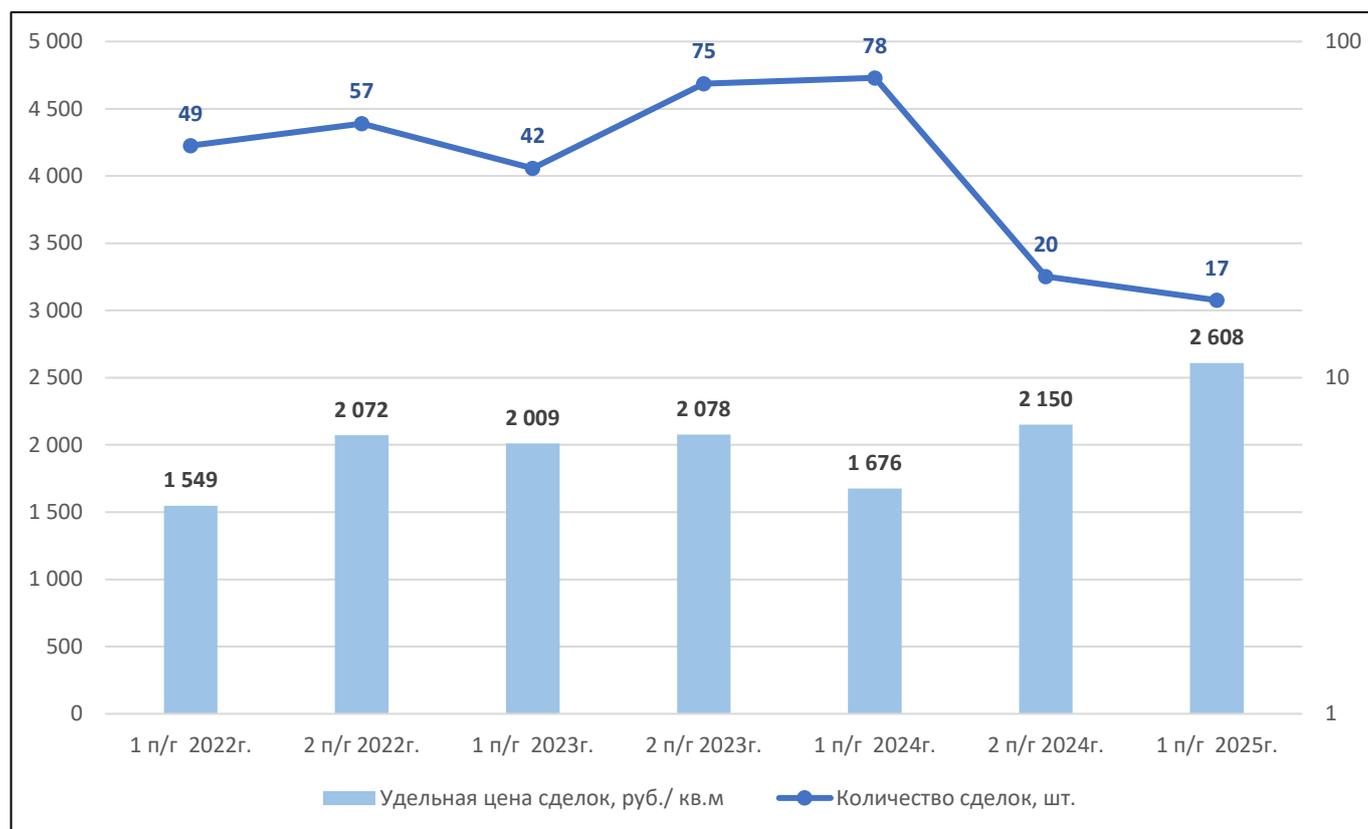


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

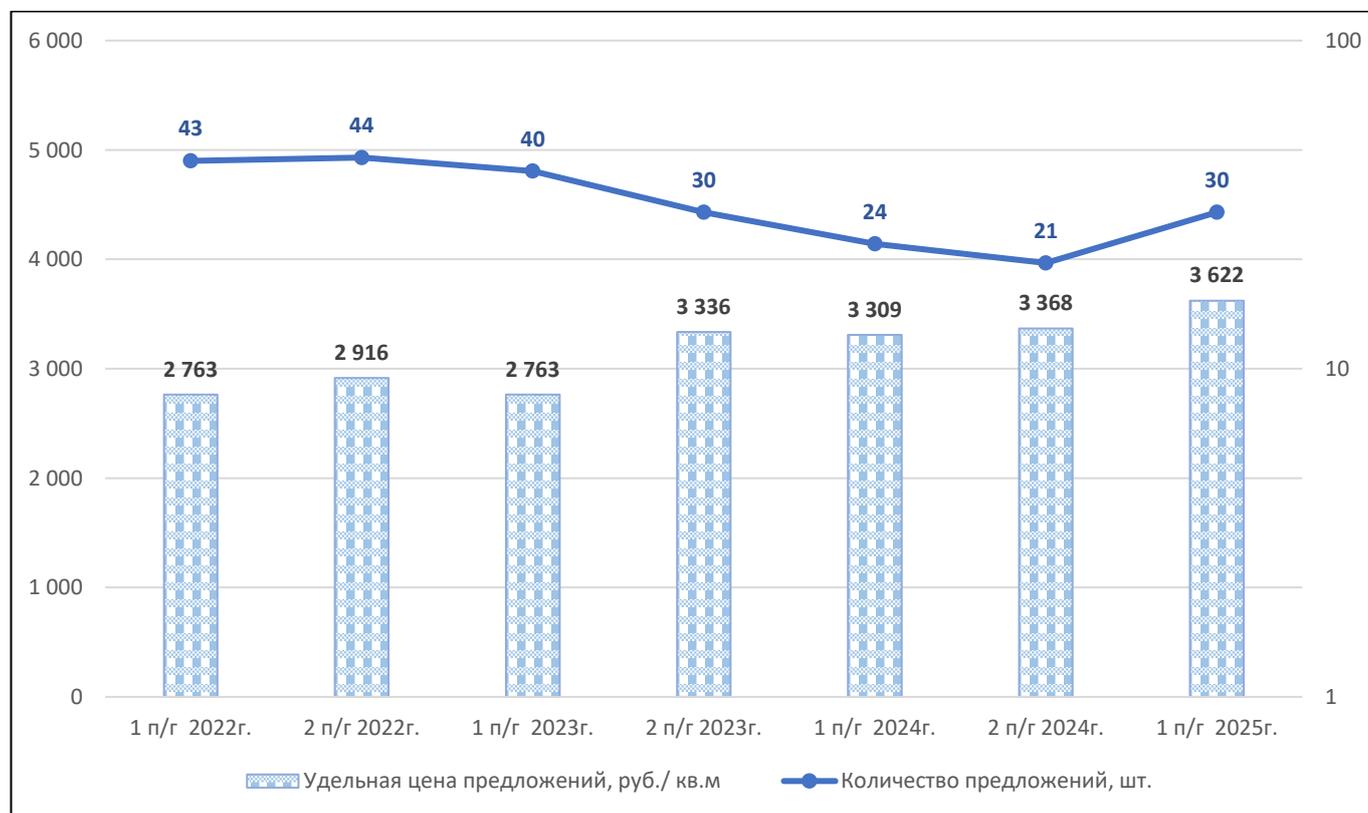


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

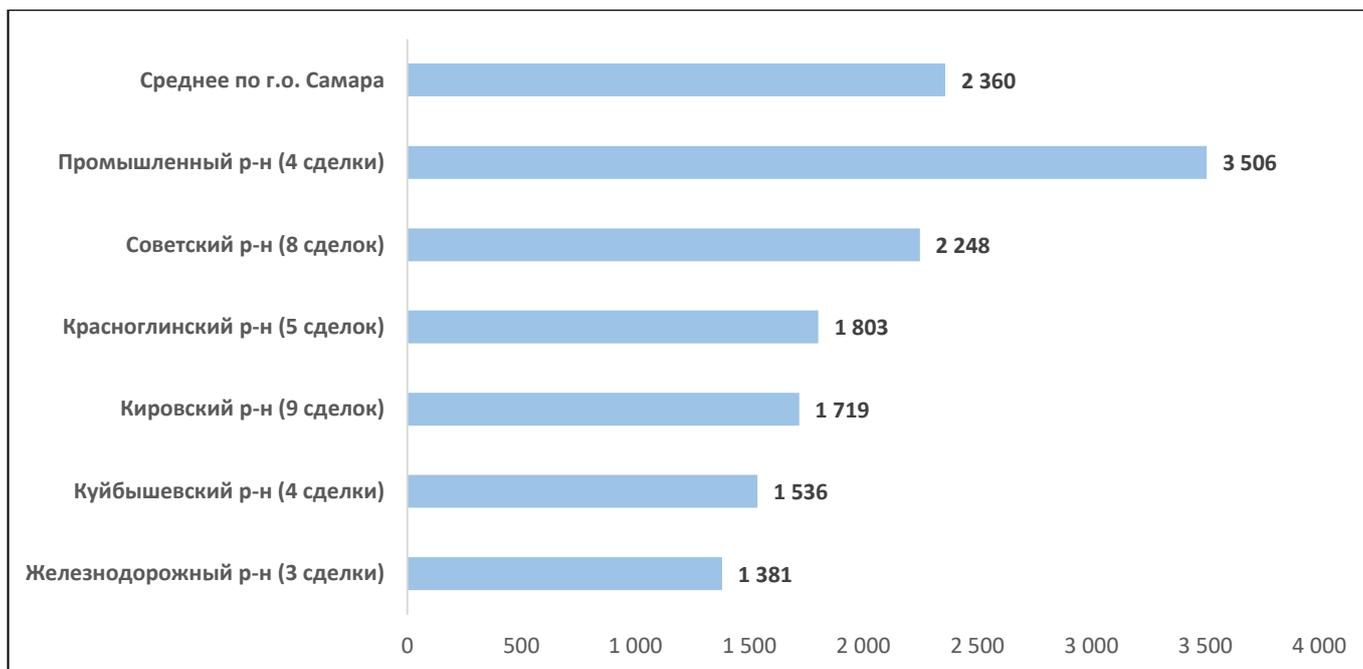


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в 2024-2025 гг. (для внутригородских районов с количеством сделок от 3 шт.), руб./кв. м.

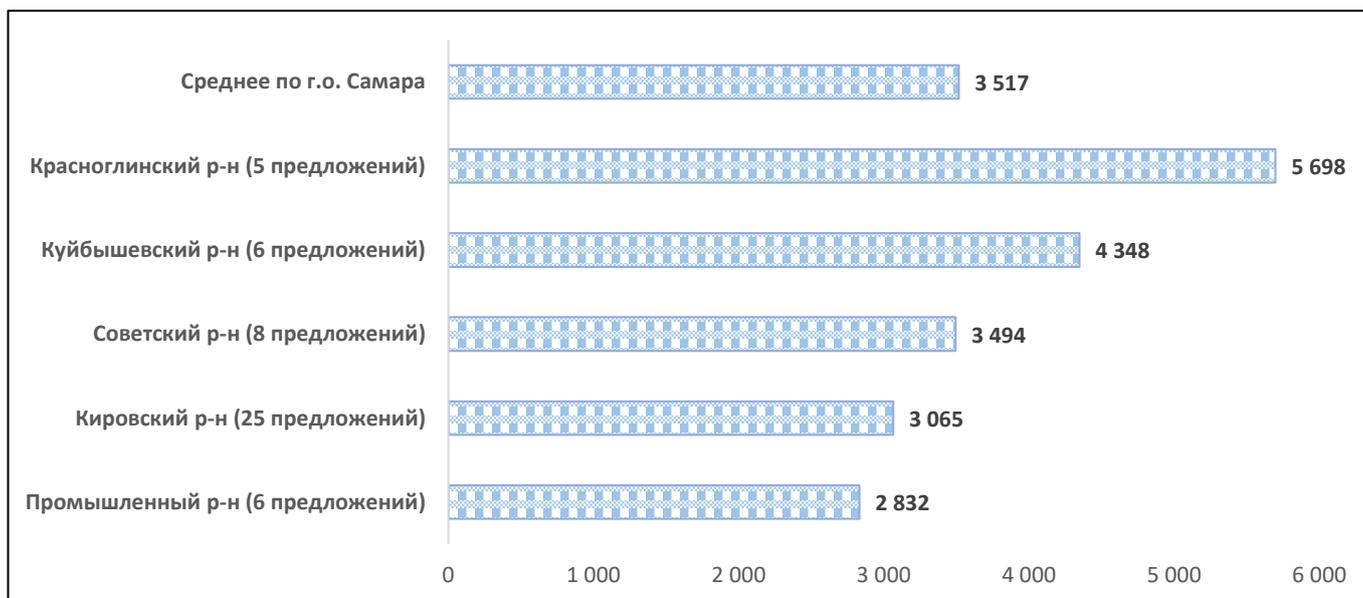


Рис. 3а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Самара в 2024-2025 гг. (для внутригородских районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

*Наблюдается диссонанс в Красноглинском, Куйбышевском и Кировском районах между ценами предложений и ценами сделок, обусловленный, вероятно, попыткой операторов рынка использовать относительный дефицит выставляемых на рынок в указанных районах коммерческих объектов в целях завышения цен предложений.*

### Анализ рыночной информации по г.о. Тольятти

За рассматриваемый период по г.Тольятти проанализировано и верифицировано 28 сделок купли-продажи ЗУ.

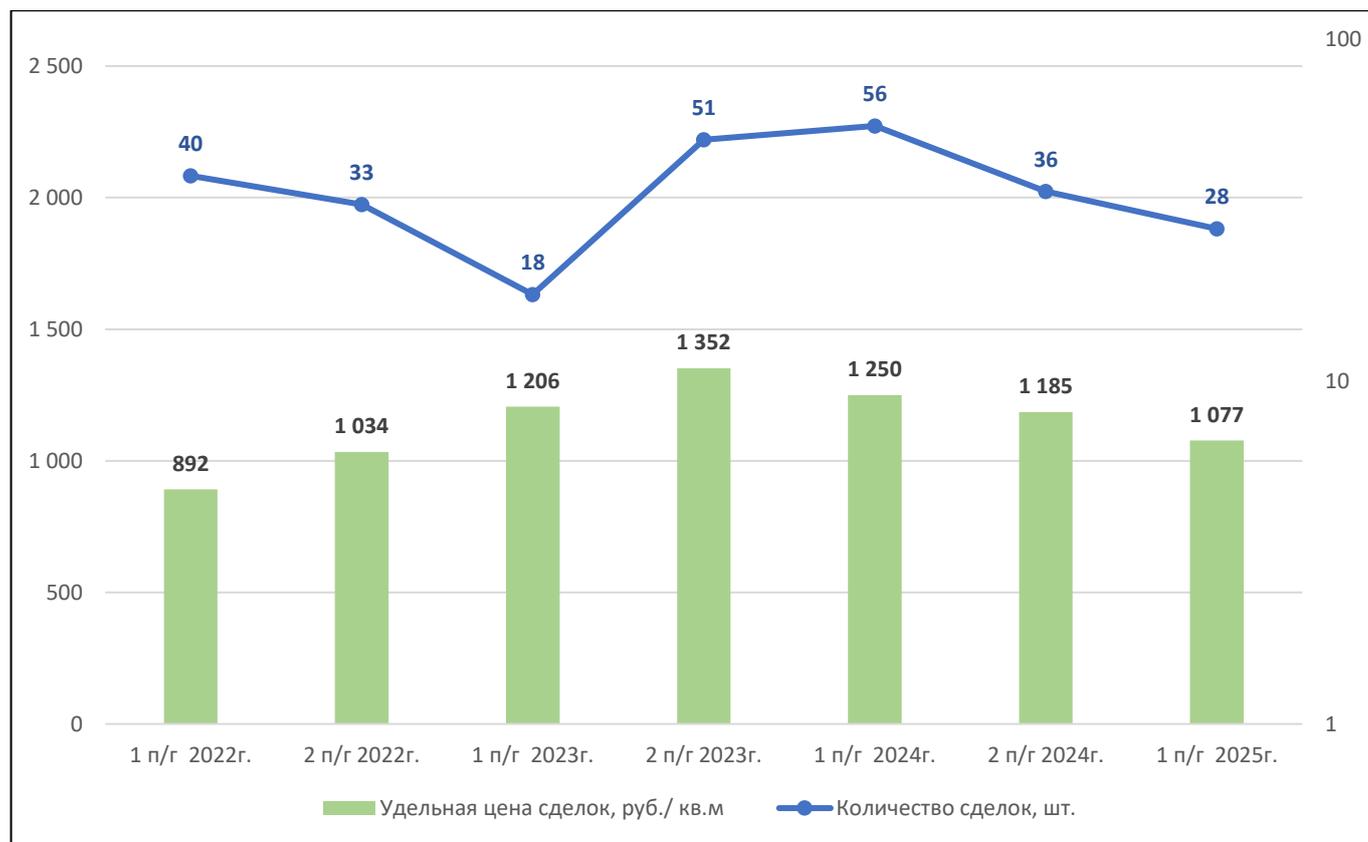


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

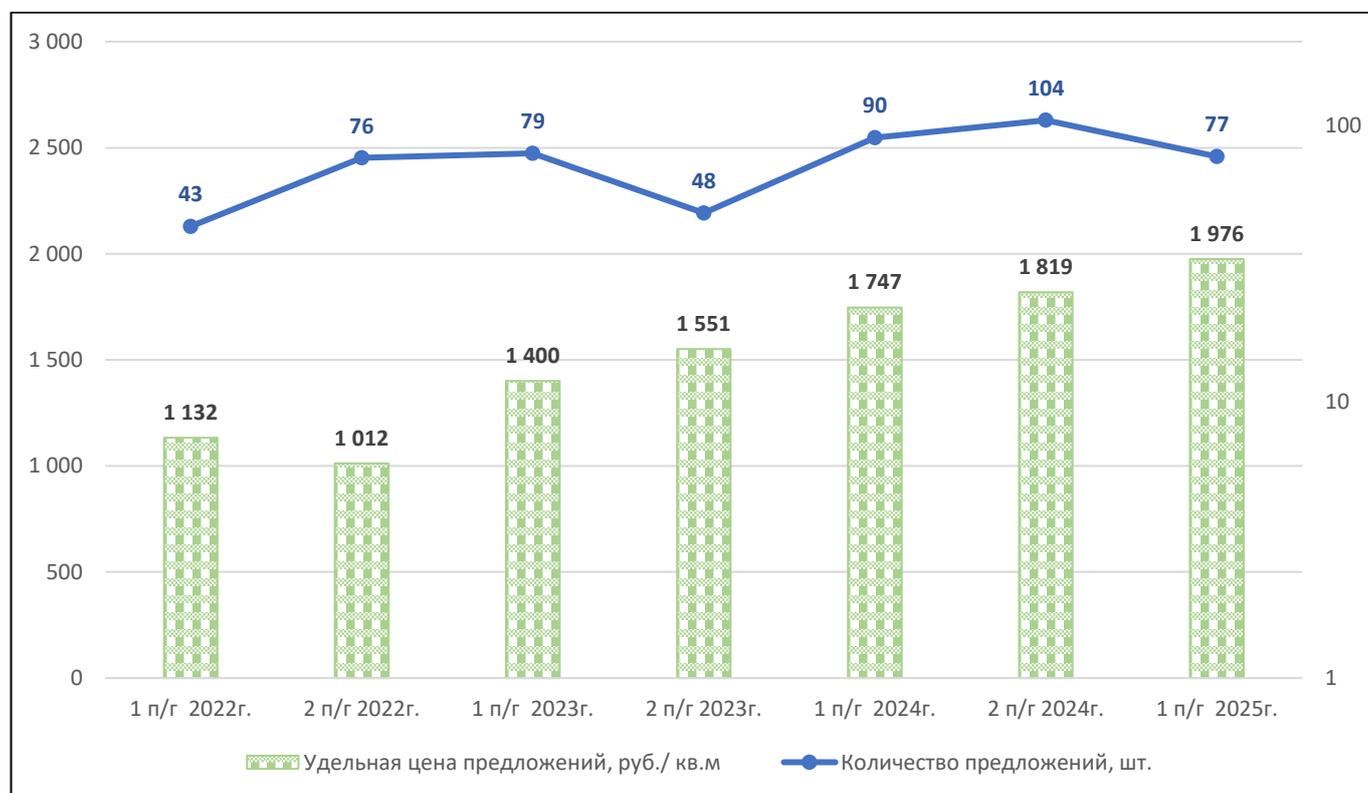


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

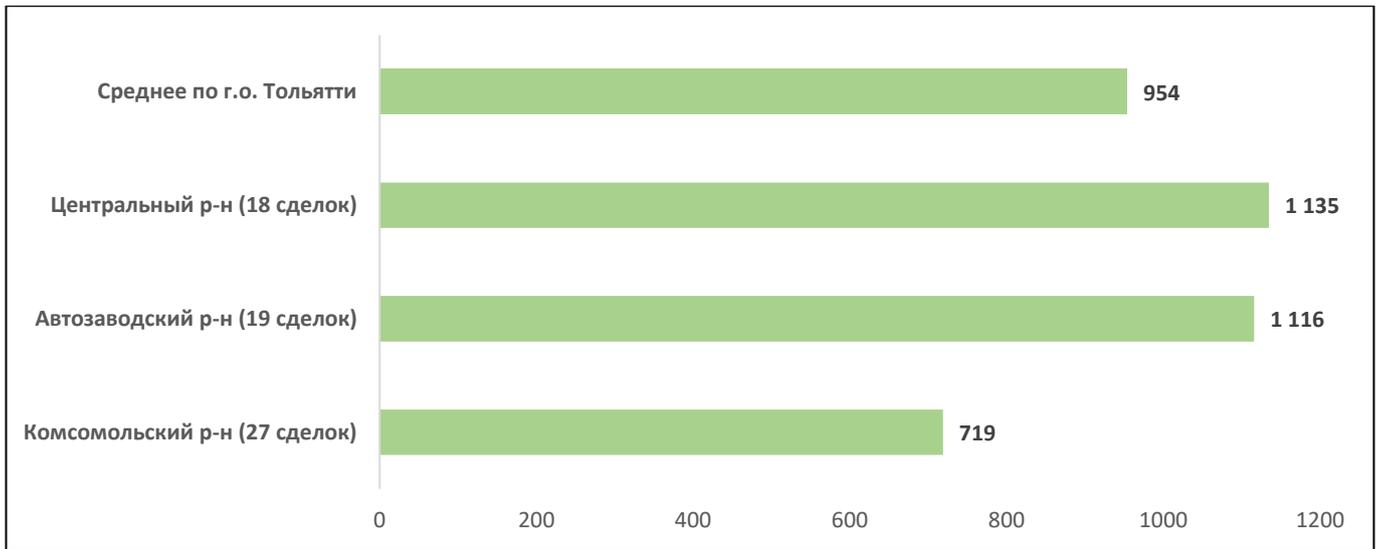


Рис. 5. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

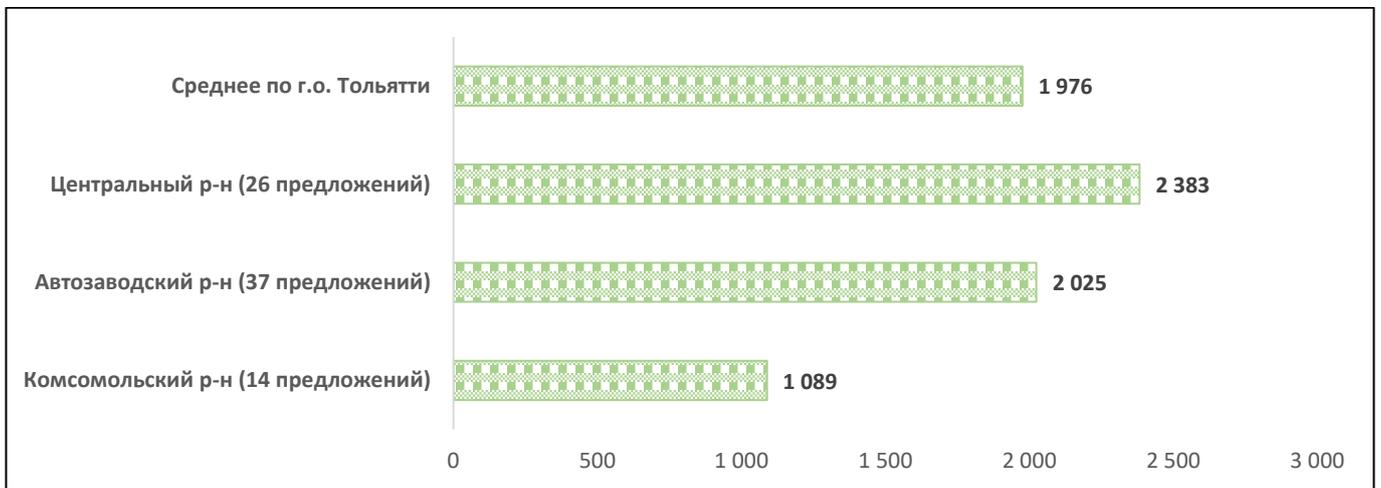


Рис. 5а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в г.о. Тольятти в 2025 г., руб./кв. м.

### Анализ рыночной информации по МР/ГО с активным рынком (Новокуйбышевск, Сызрань, Волжский и Ставропольский муниципальные районы)

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 24 сделки купли-продажи ЗУ.

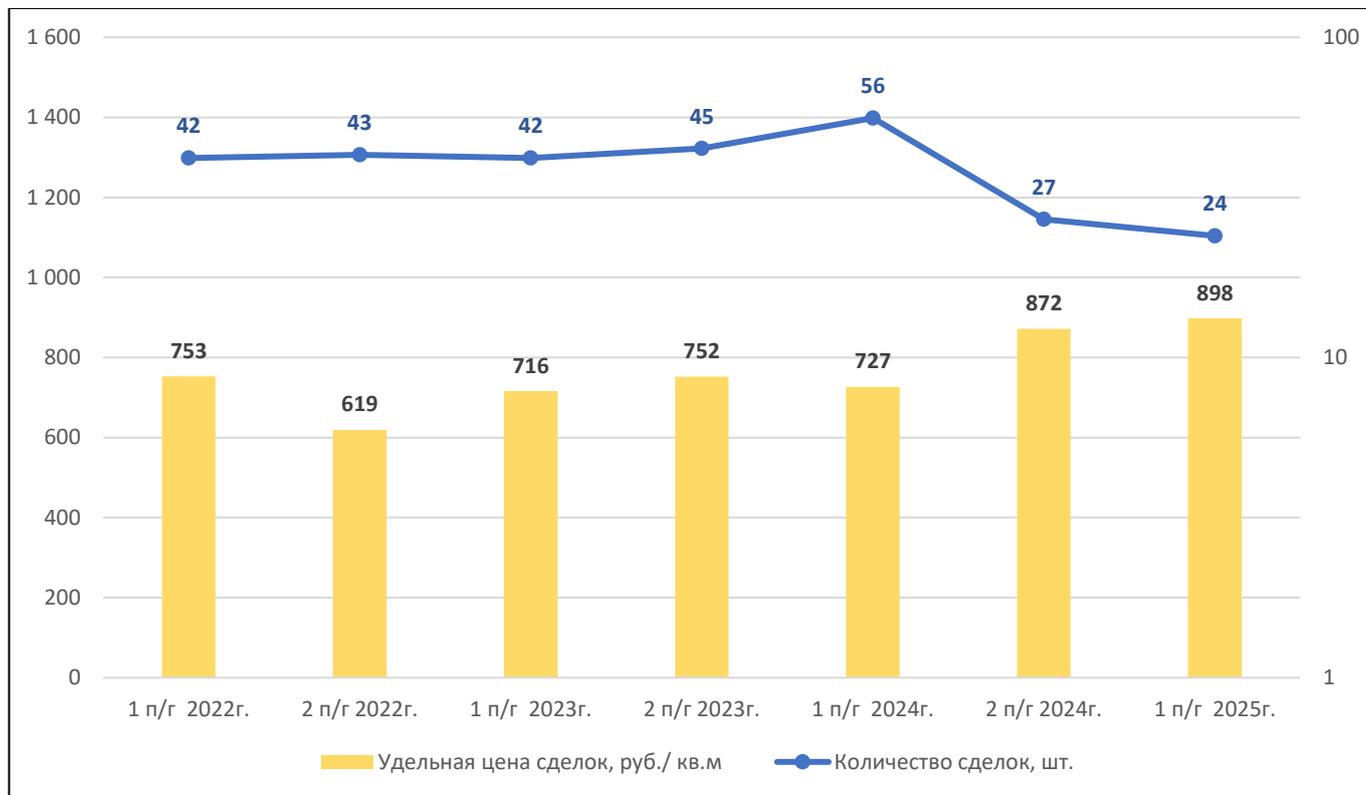


Рис. 6. Динамика средней удельной цены и количества сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

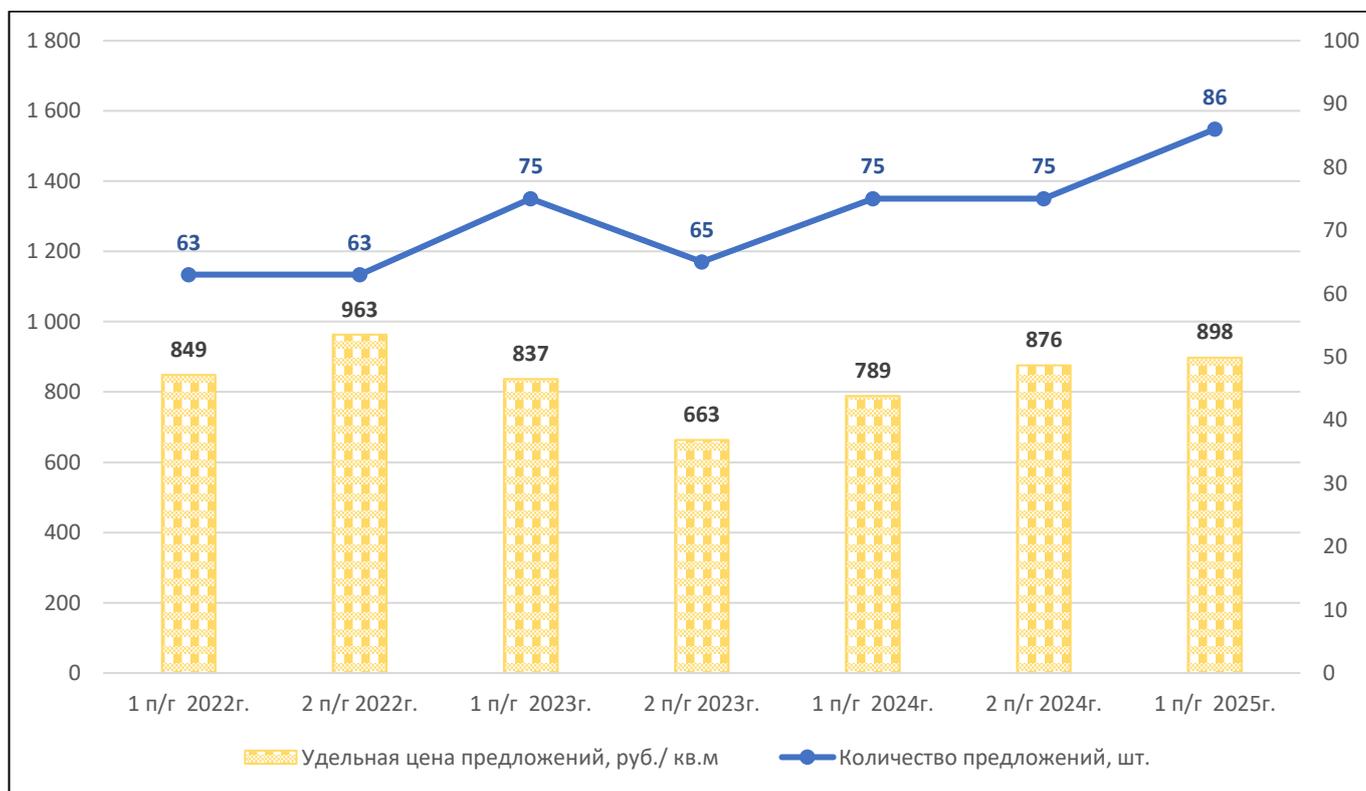


Рис. 6а. Динамика средней удельной цены и количества предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

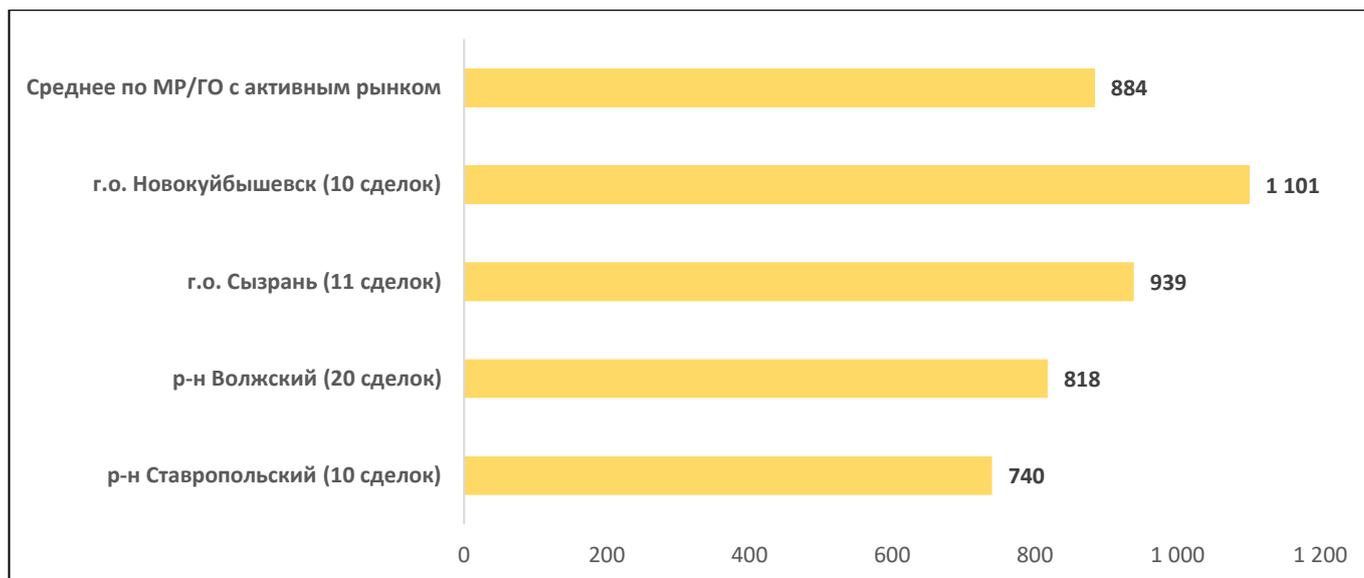


Рис. 7. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв. м.

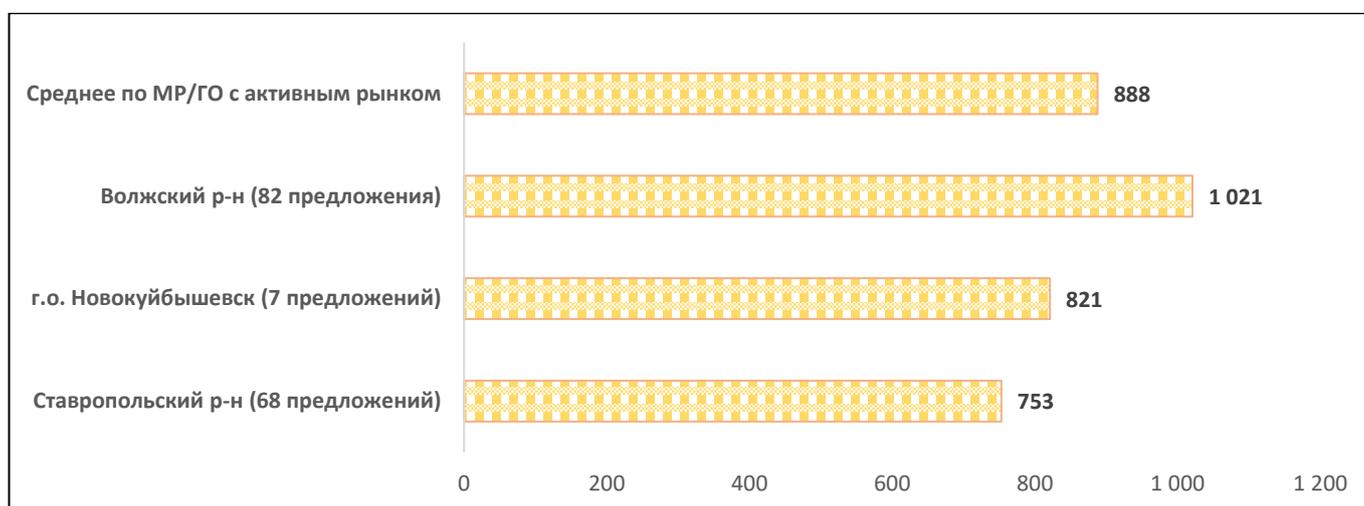


Рис. 7а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с активным рынком (для МР/ГО с количеством предложений от 5 шт.) в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

### Анализ рыночной информации по МР/ГО с неактивным рынком

За рассматриваемый период по городским округам и муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 38 сделок купли-продажи ЗУ.

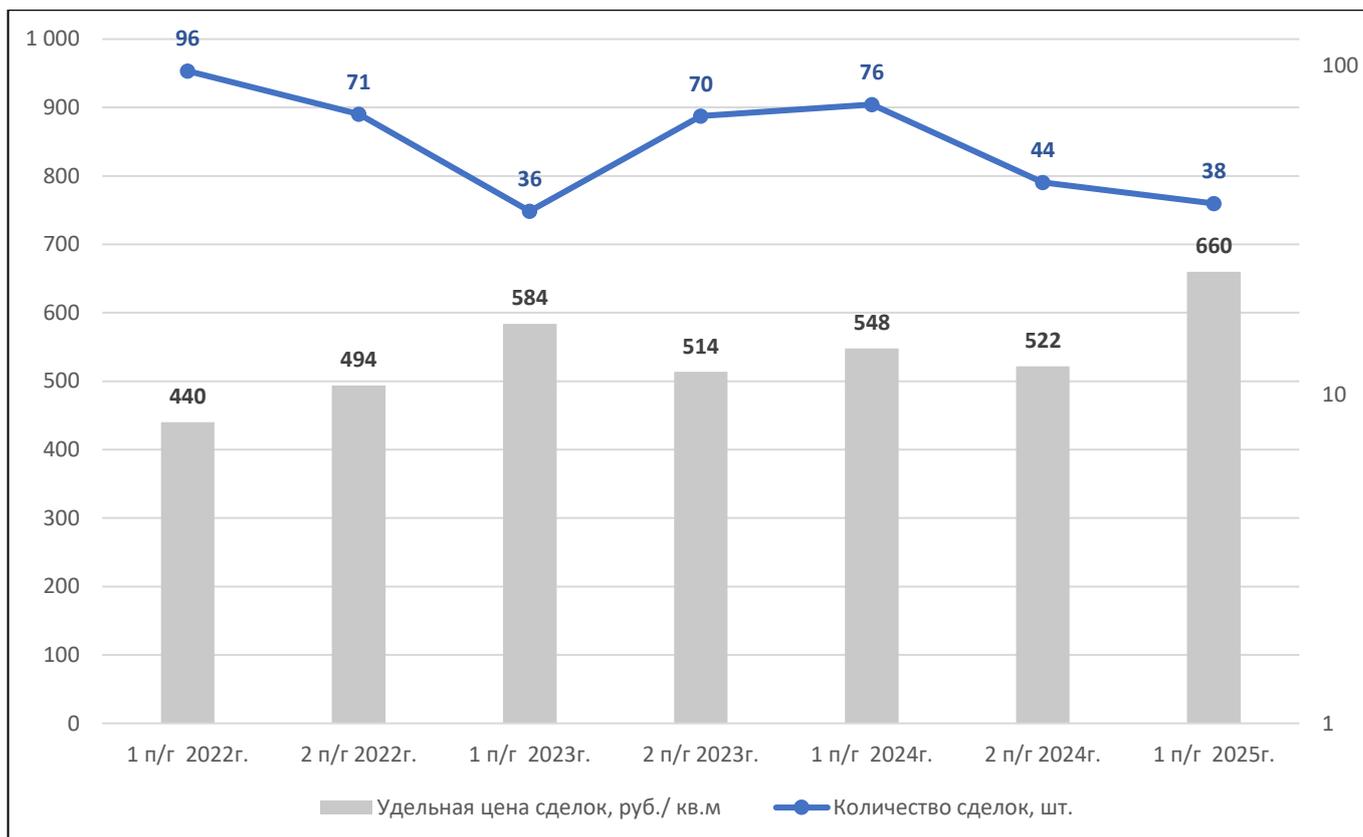


Рис. 8. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ТО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

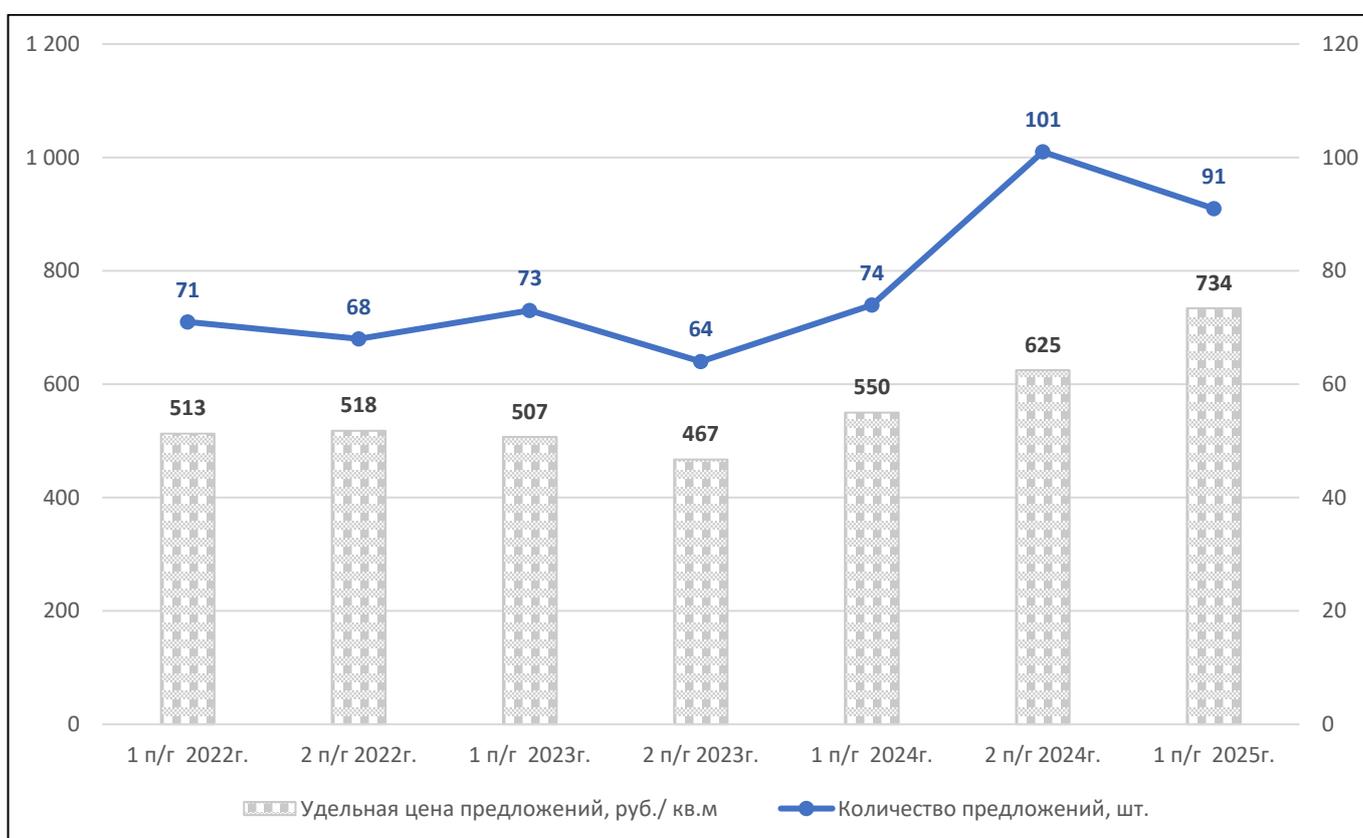


Рис. 8а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ТО Самарской области с неактивным рынком в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

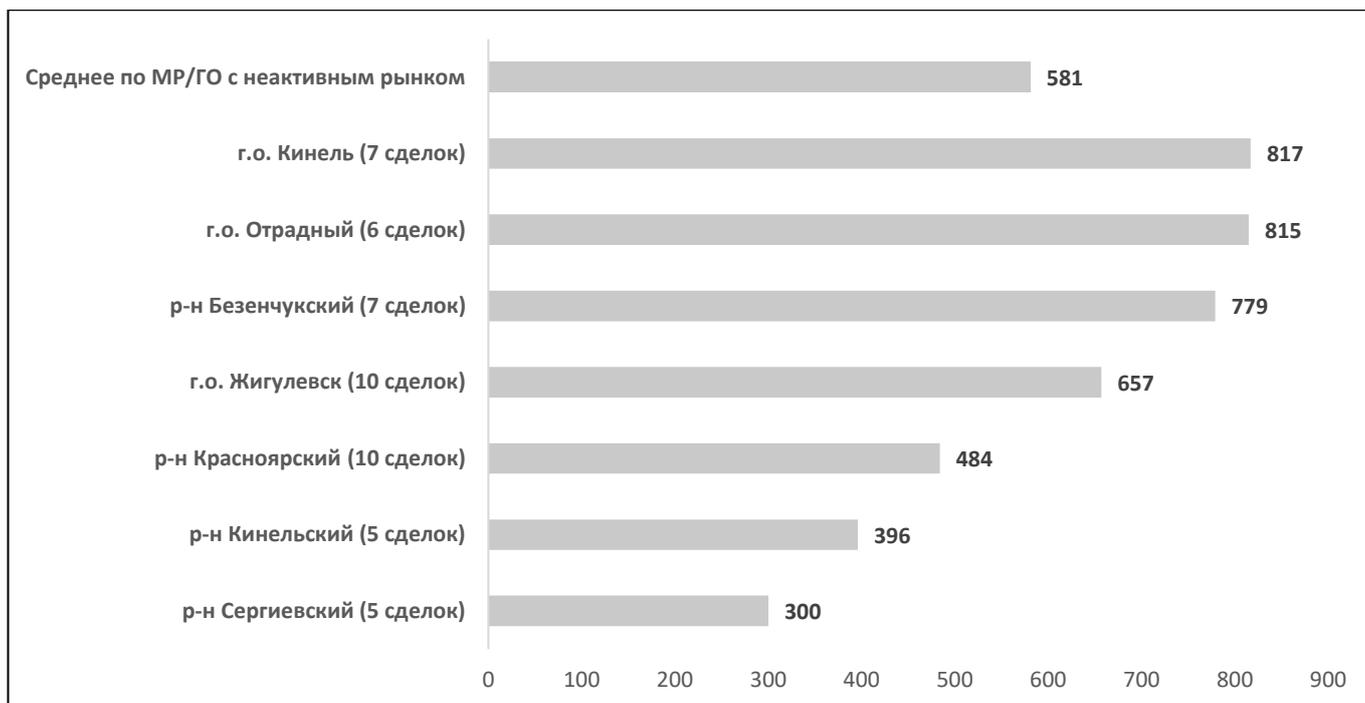


Рис. 9. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

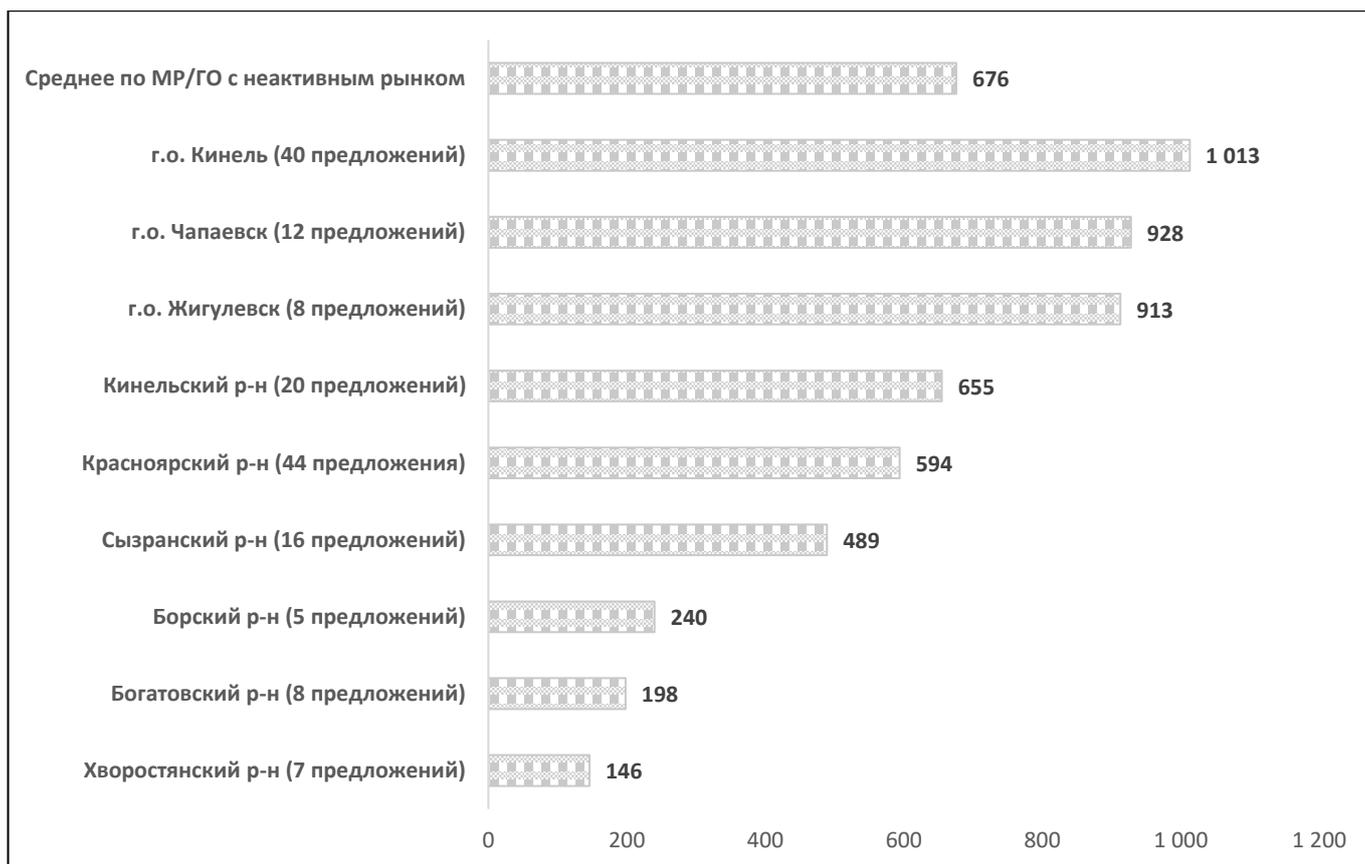


Рис. 9а. Средние удельные цены предложений ЗУ в сегменте «Производственная деятельность» в МР/ГО Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для МР/ГО с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

### 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 распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

Основная часть сделок в структуре продаж по размеру площади земельных участков данного подсегмента - участки малой площади: до 0,2 га (33%) и площади от 0,2 до 0,5 га (26%). Сделки по участкам большой площади (более 5,0 га) единичны, на их долю приходится около 2% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

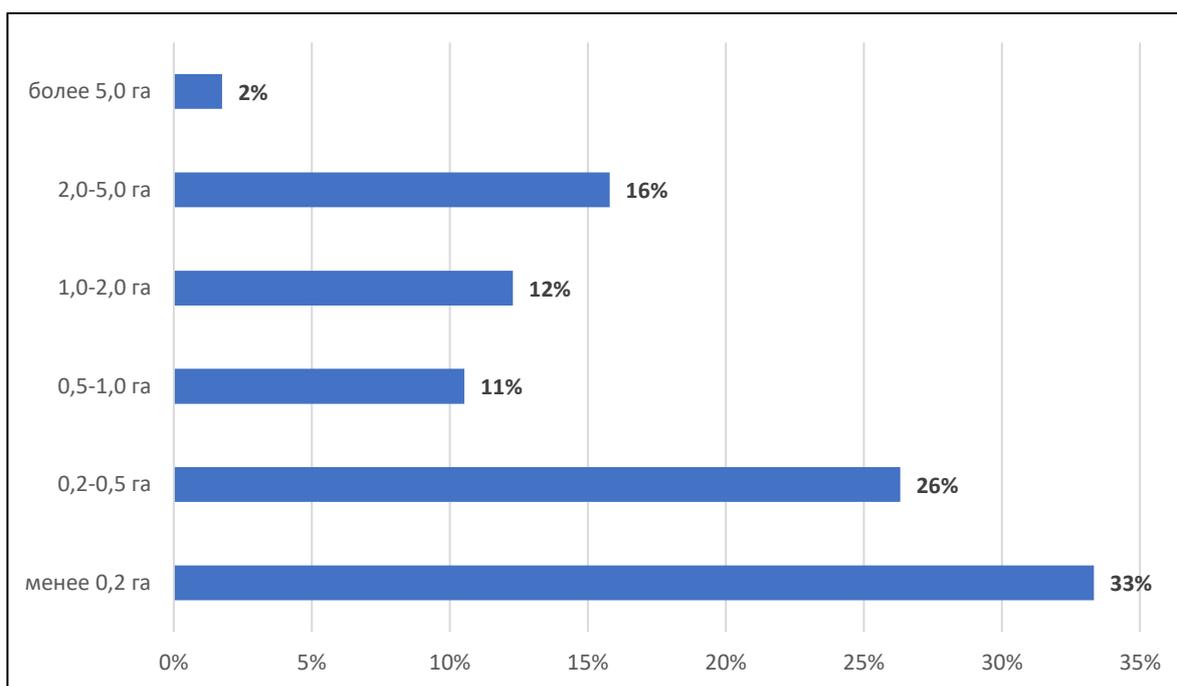


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков, используемых для сельхозпереработки, в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок участков данного подсегмента

### Анализ рыночной информации по МР с активным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с активным рынком проанализировано и верифицировано 9 сделок купли-продажи ЗУ.

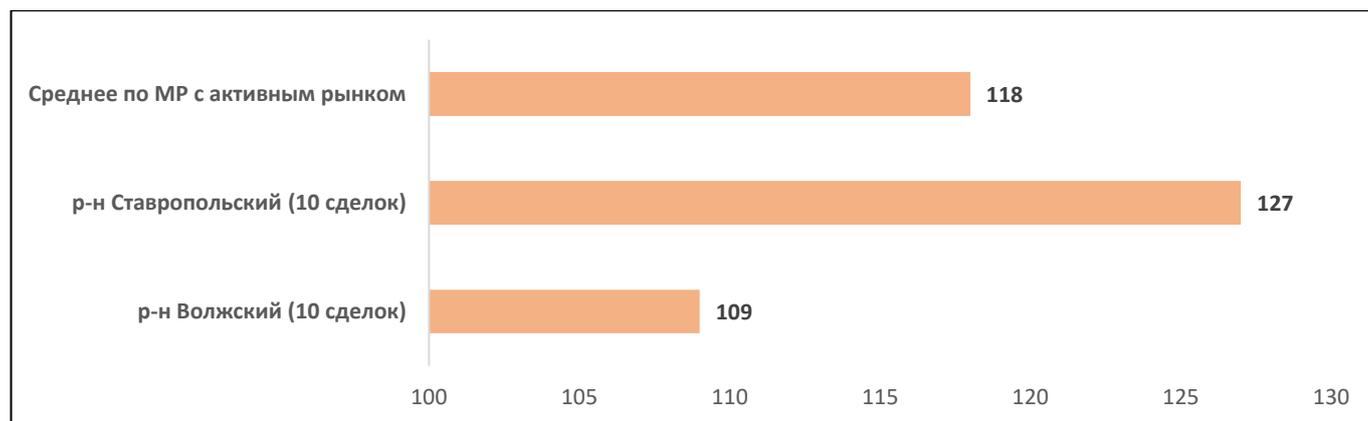


Рис. 2. Средние удельные цены сделок ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2024-2025 гг., руб./кв.м.

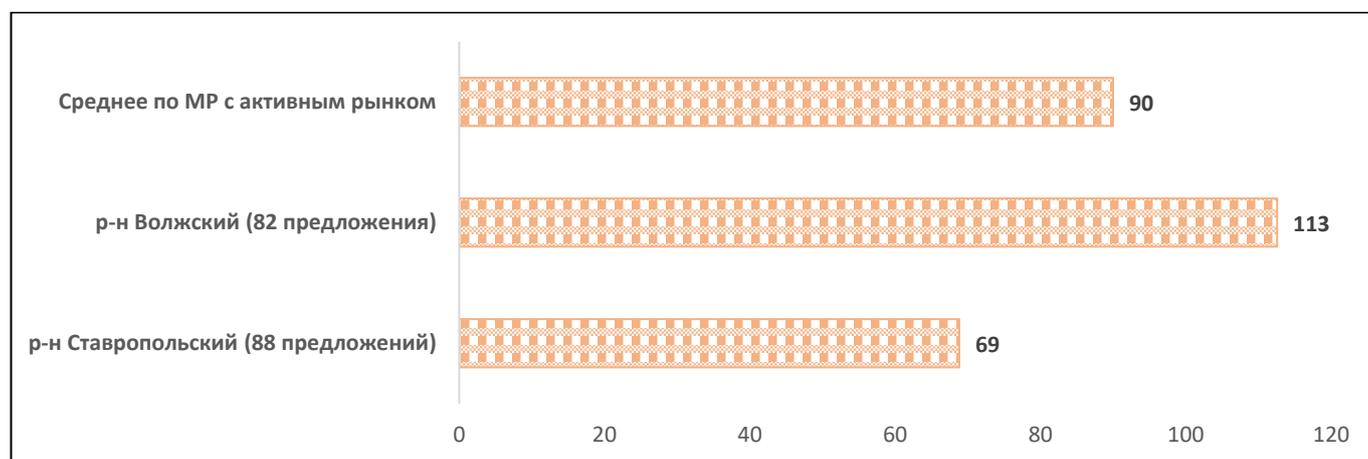


Рис. 2а. Средние удельные цены предложений ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с активным рынком в 2025 г., руб./кв.м.

### Анализ рыночной информации по МР с неактивным рынком

За рассматриваемый период по муниципальным районам с неактивным рынком проанализировано и верифицировано 26 сделок купли-продажи ЗУ.

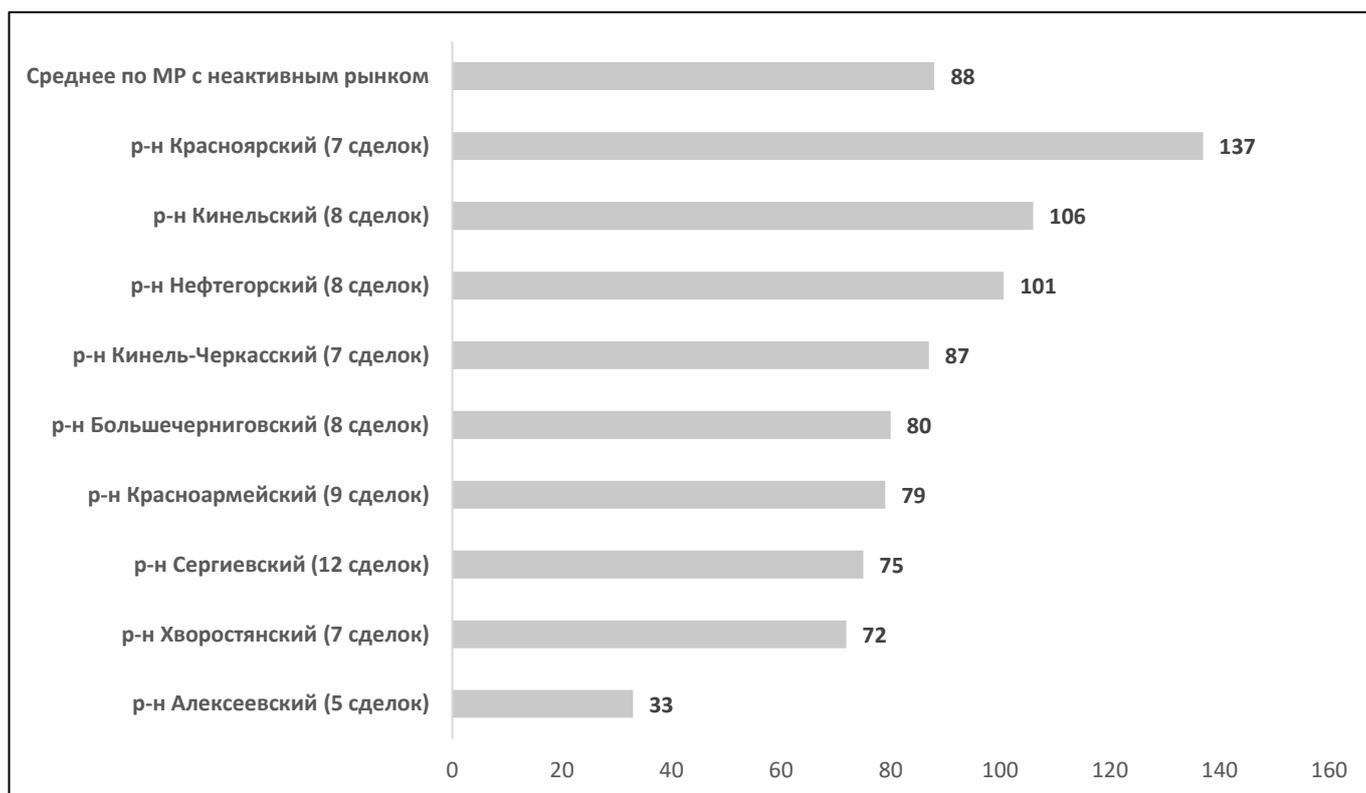


Рис. 3. Средние удельные цены **сделок** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

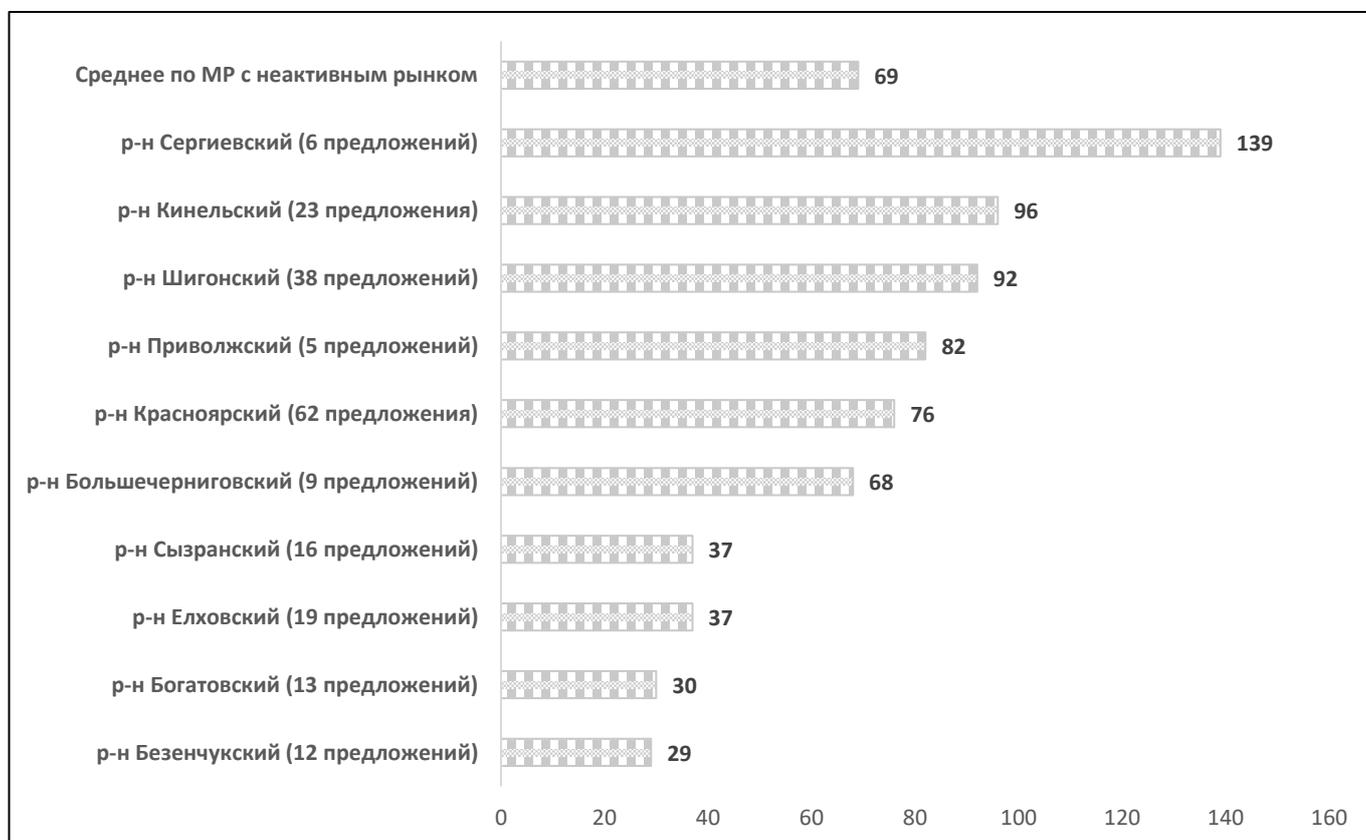


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» в муниципальных районах Самарской области с неактивным рынком в 2024-2025 гг. (для муниципальных районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

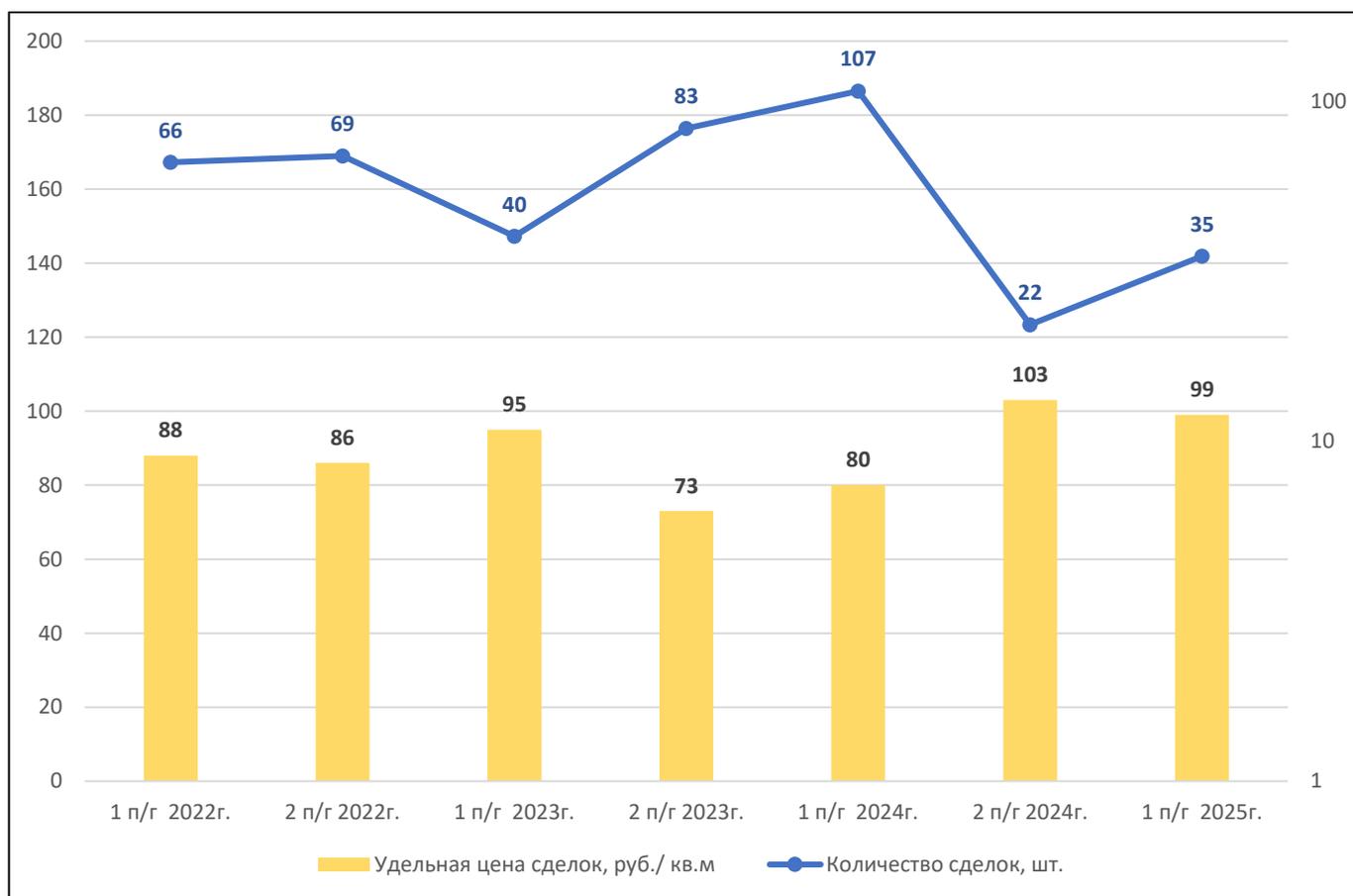


Рис. 4. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» во всех муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025г.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

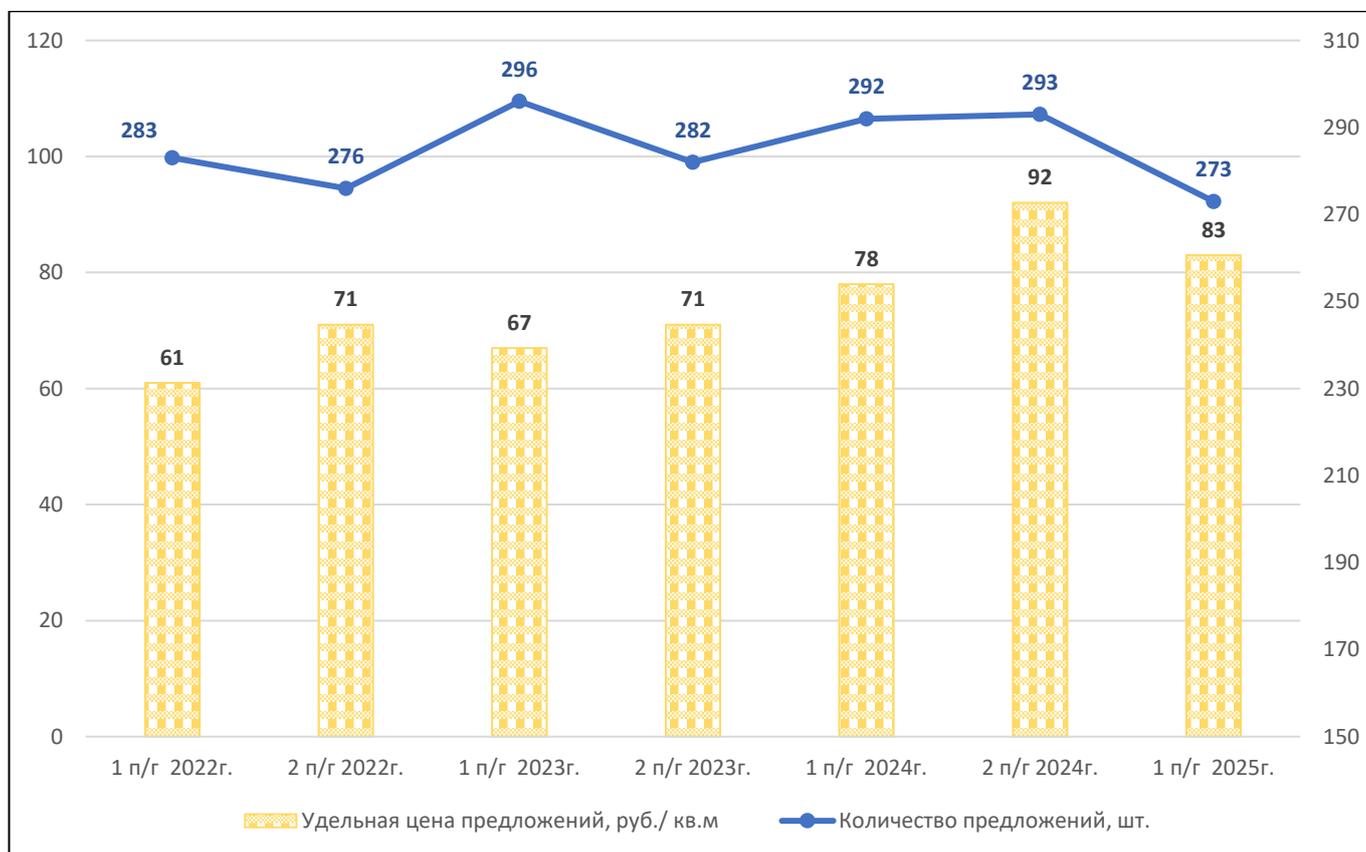


Рис. 4а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** ЗУ в подсегменте «Сельхозпереработка» во всех муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025г.

## Анализ сделок в сегменте «Сельскохозяйственное использование» (подсегмент «Сельхозугодья»)

За рассматриваемый период по всем муниципальным районам проанализировано и верифицировано 312 сделок купли-продажи ЗУ.

### Анализ распределения сделок по диапазонам площади продажи ЗУ

Основную часть сделок в структуре продаж по размеру площади земельных участков сельскохозяйственного использования составляют участки площадью от 10 до 20 га (45%). Меньше всего сделок с участками больших площадей: участки от 50 до 100 га и от 100 до 200 га – по 4% и участки более 200 га – 2% от общего числа сделок по всем участкам данного подсегмента.

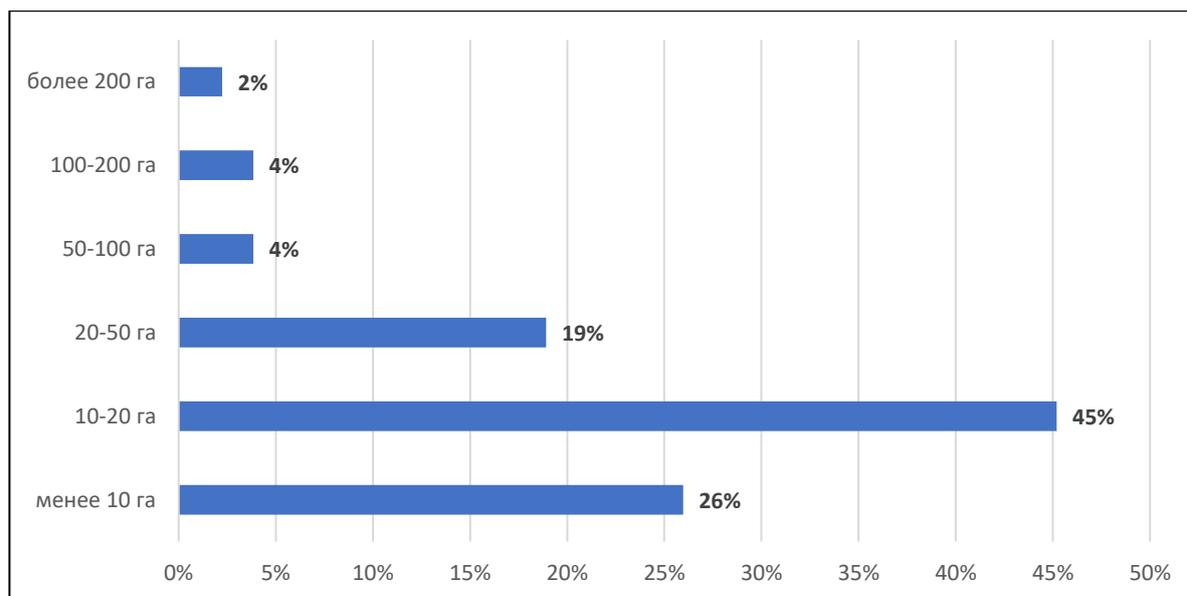


Рис. 1. Распределение сделок земельных участков сельскохозяйственного использования в Самарской области по диапазонам площади продажи объекта, % от общего количества сделок участков данного подсегмента

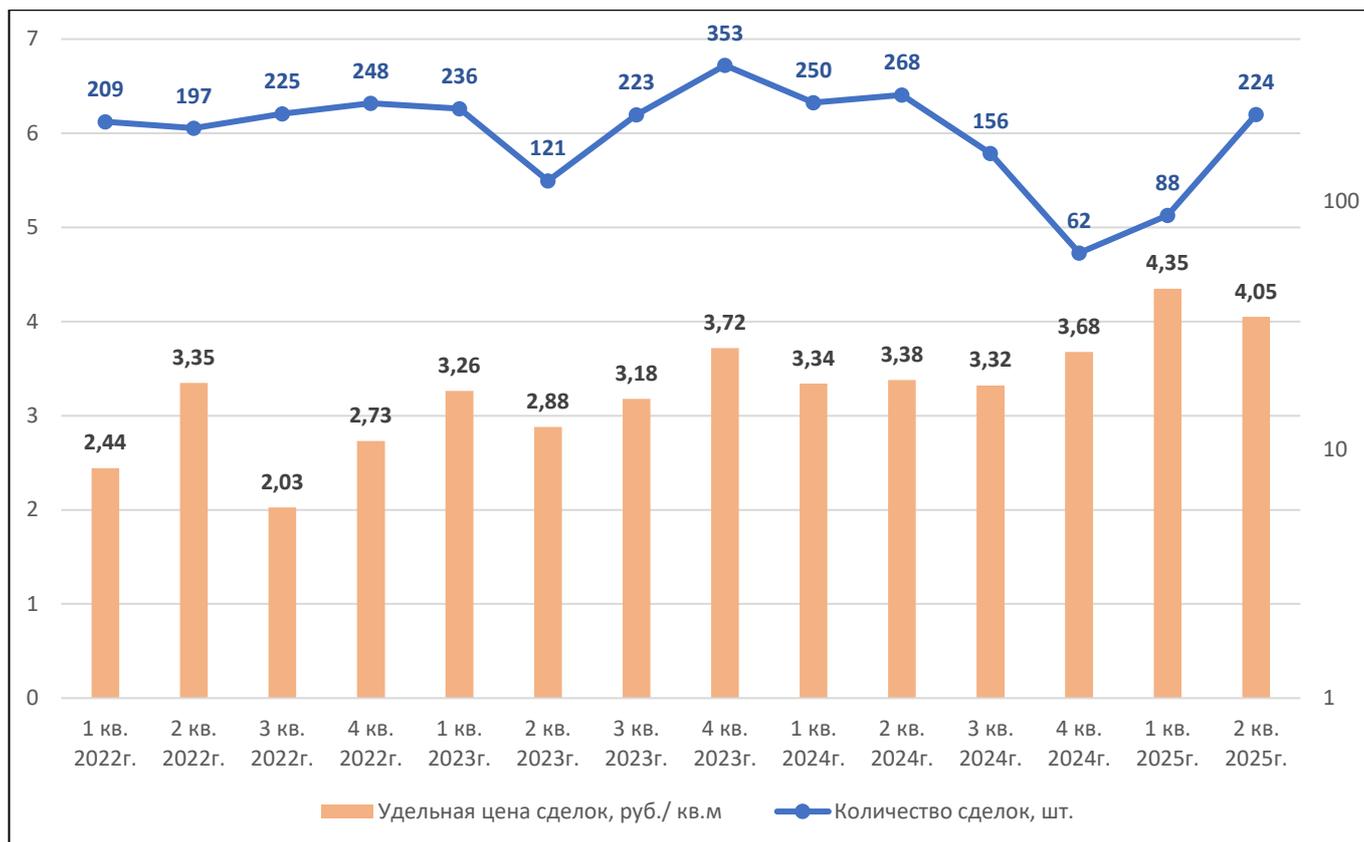


Рис. 2. Динамика средней удельной цены и количества **сделок** ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»

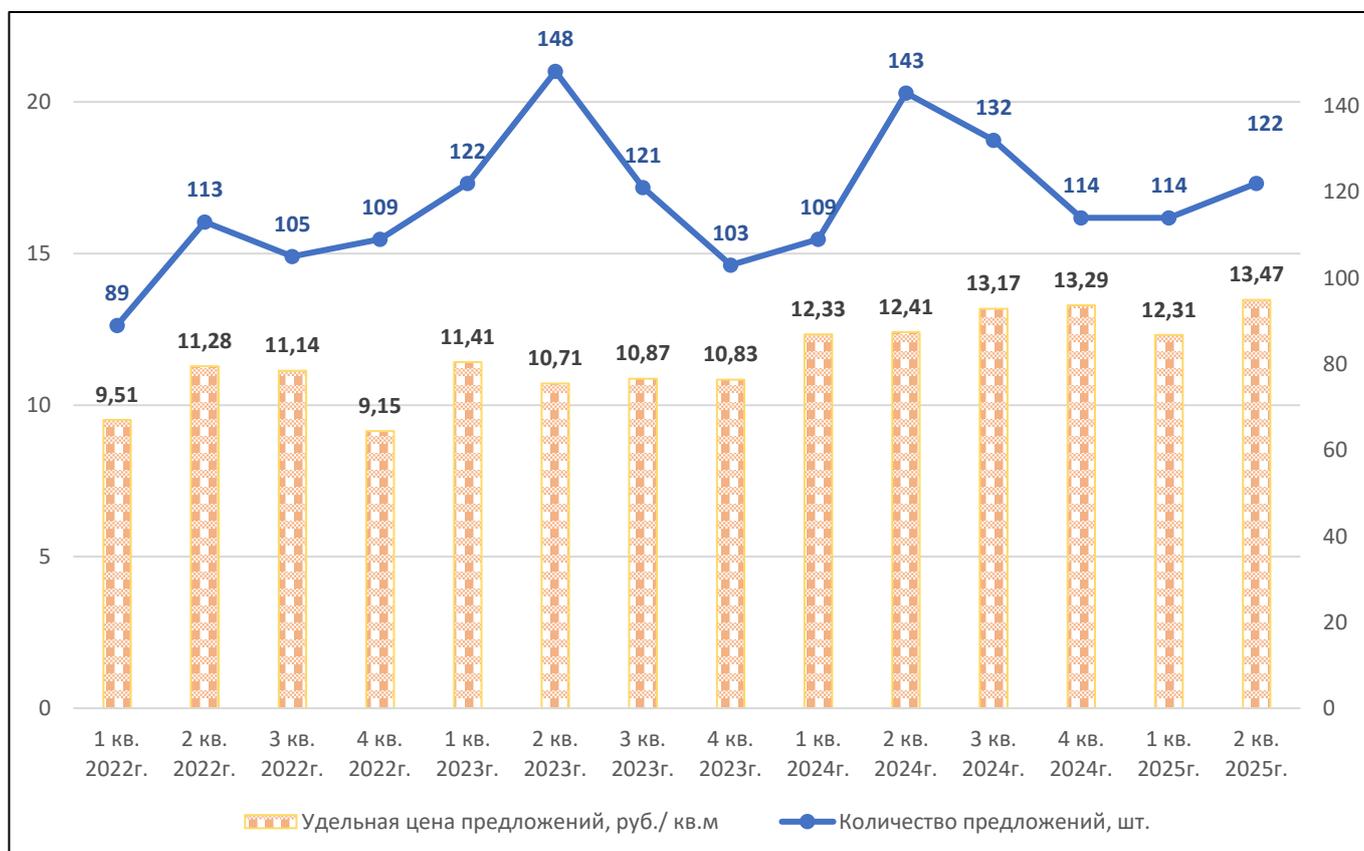


Рис. 2а. Динамика средней удельной цены и количества **предложений** ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в период 01.01.2022-30.06.2025 гг.

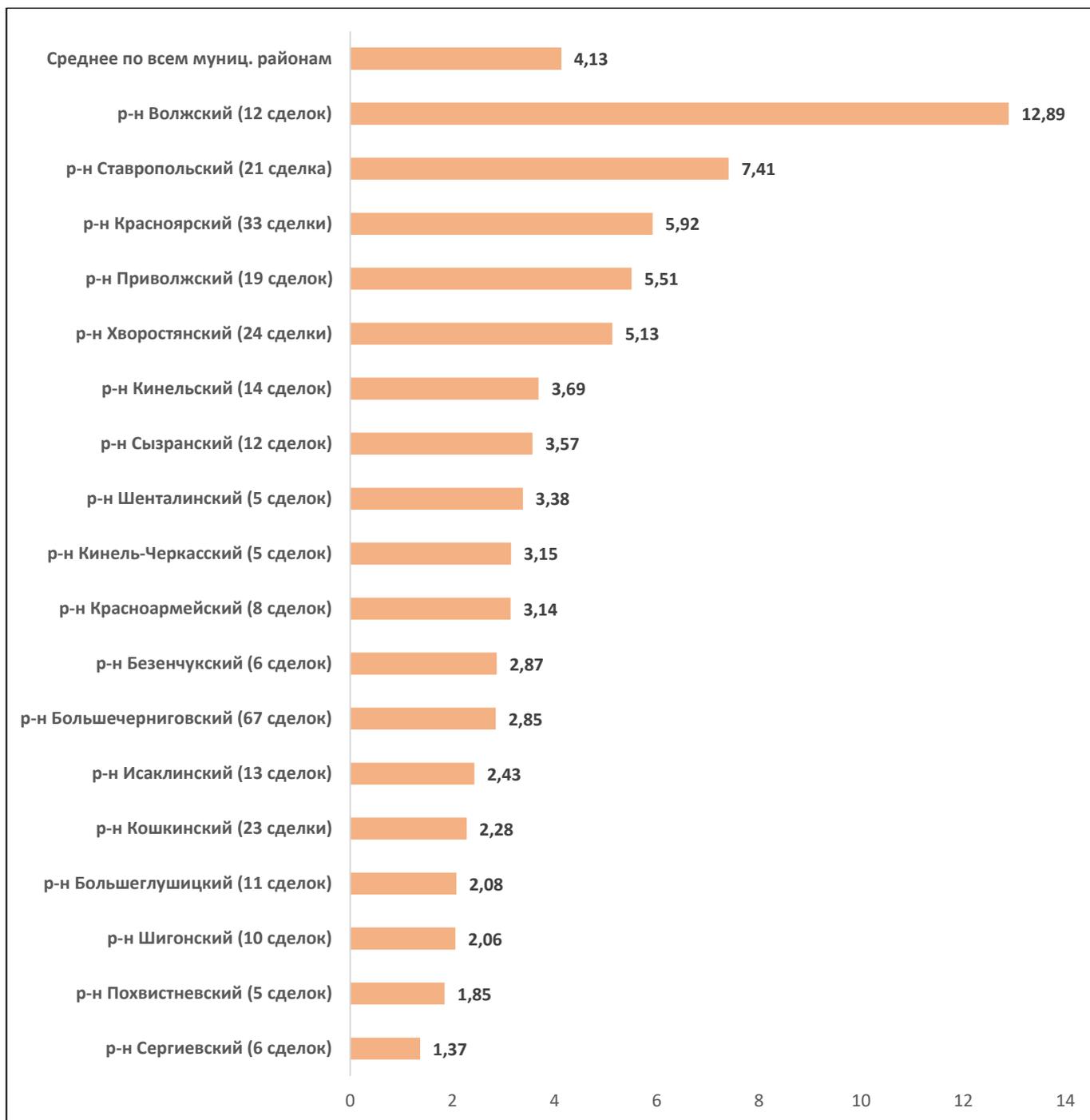


Рис. 3. Средние удельные цены сделок ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2025 г. (для муниципальных районов с количеством сделок от 5 шт.), руб./кв. м.

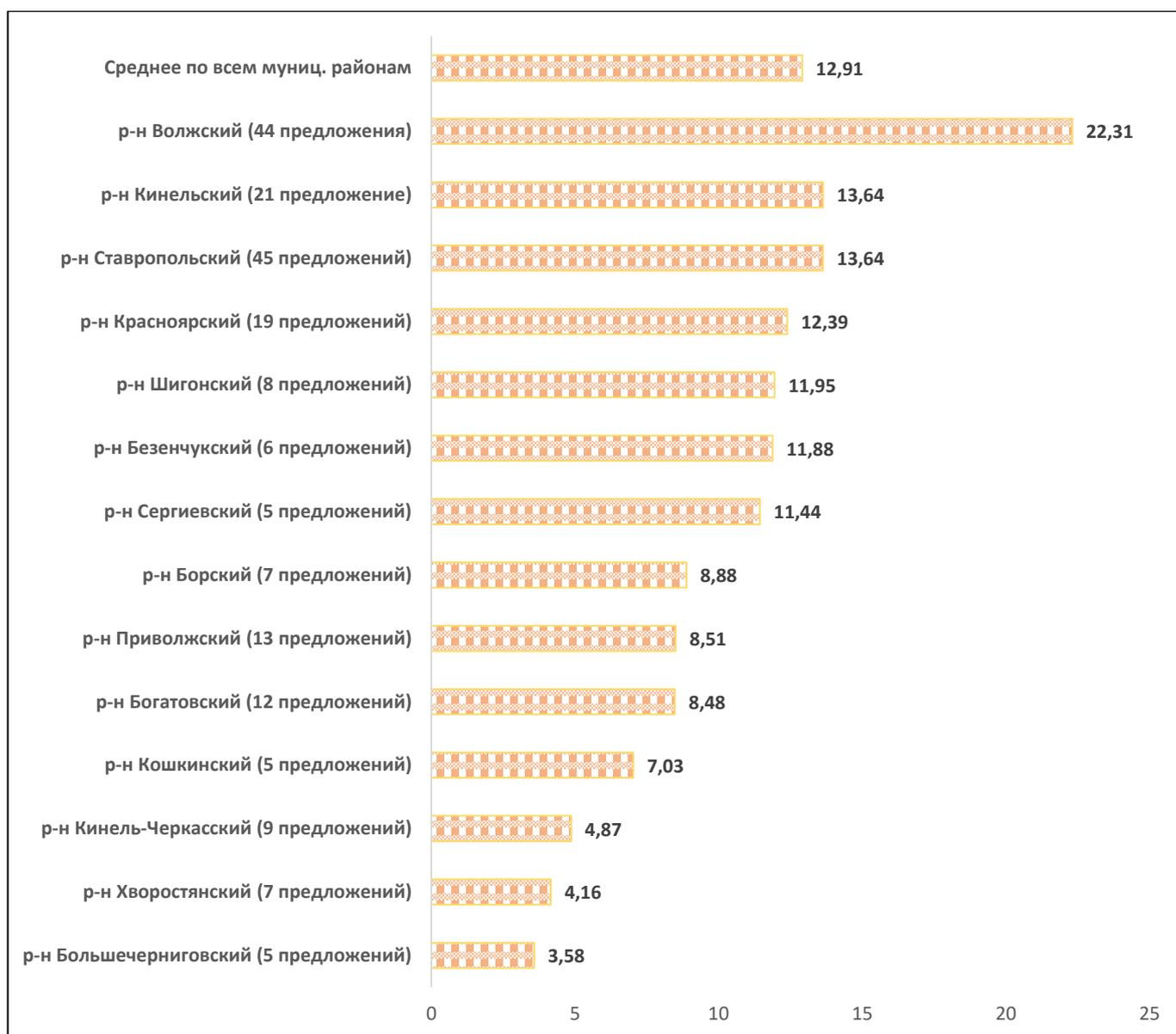
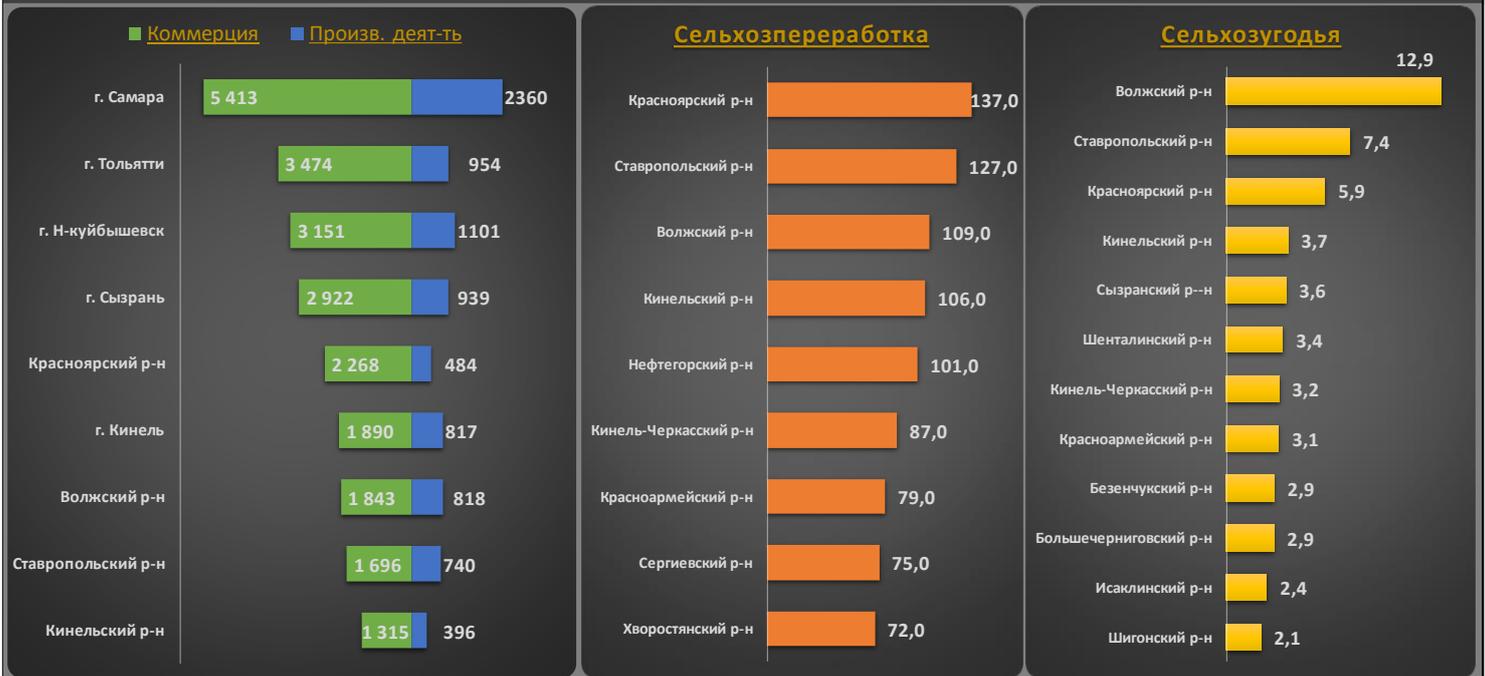


Рис. 3а. Средние удельные цены **предложений** ЗУ в сегменте «Сельскохозяйственное использование (сельхозугодья)» в муниципальных районах Самарской области в 2025 г. (для муниципальных районов с количеством предложений от 5 шт.), руб./кв. м.

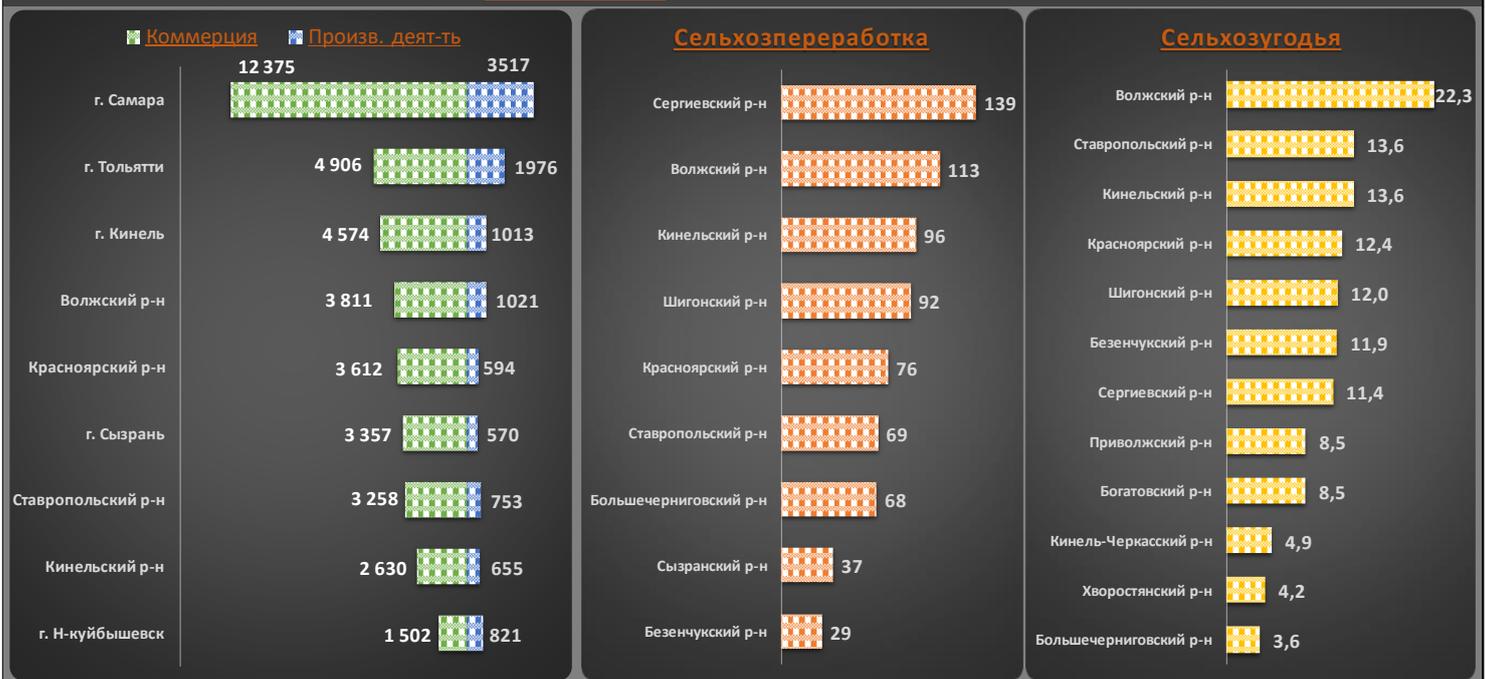
**Сводные данные по ценам сделок купли-продажи и предложений к продаже земельных участков сегментов "Предпринимательство", "Производственная деятельность" и "Сельскохозяйственное использование" в Самарской области за 1 полугодие 2025 г.**



**СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ СДЕЛОК В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2025г., руб./кв. м**



**СРЕДНИЕ УДЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В МР/ГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В 1 П/Г 2025г., руб./кв. м**



Источники: Данные по количеству сделок предоставлены ППК «Роскадастр»