



ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное бюджетное учреждение Курганской области
«Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости»
640020, Курган, ул. Тобольная, д. 54
Телефон / Факс (3522) 45-75-63



Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Кургане и Курганской области за 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

<i>1. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости в Курганской области за 2023 год.....</i>	<i>2 стр.</i>
<i>1.1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже торгово-офисной недвижимости за 2023 год.....</i>	<i>2 стр.</i>
<i>1.2. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне г. Курган.....</i>	<i>7 стр.</i>
<i>1.3. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне г. Шадринск.....</i>	<i>12 стр.</i>
<i>1.4. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне Курганская область.....</i>	<i>15 стр.</i>
<i>1.5. Общий вывод по анализу рынка торгово-офисной недвижимости в г. Кургане и Курганской области за 2023 год.....</i>	<i>19 стр.</i>
<i>2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости в Курганской области за 2023 год.....</i>	<i>20 стр.</i>
<i>2.1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже производственно-складской недвижимости за 2023 год.....</i>	<i>20 стр.</i>
<i>2.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне г. Курган.....</i>	<i>23 стр.</i>
<i>2.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне г. Шадринск.....</i>	<i>25 стр.</i>
<i>2.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне Курганская область.....</i>	<i>26 стр.</i>
<i>2.5. Общий вывод по анализу рынка производственно-складской недвижимости в г. Кургане и Курганской области за 2023 год.....</i>	<i>28 стр.</i>

**1. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости в Курганской области за 2023 год****1.1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже торгово-офисной недвижимости за 2023 год**

Обзор рынка торгово-офисных объектов проводился с использованием баз данных интернет-сайтов:

- «ЦИАН» (<https://kurgan.cian.ru>);
- «Авито» (<https://www.avito.ru>);
- «Move.ru» (<https://kurgan.move.ru>);
- «Мир квартир» (<https://www.mirkvartir.ru>);
- «Этажи» - <https://kurgan.etagi.com/>;
- «Домклик» - <https://kurgan.domclick.ru/>;
- «rbnpro.ru» - <https://rbnpro.ru/>;
- «onrealt.ru» - <https://onrealt.ru/>.

ГБУ проводит мониторинг рынка коммерческого назначения с 2019 года. В анализе представлены объявления о продаже торговых или офисных объектов за полный 2023 год в количестве **276 объектов-аналогов.¹**

В анализе рынка недвижимости участвуют объекты, относящиеся к:

- **4 группе** «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» (0400), с кодами расчета:

0401 - Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков;

0402 - Магазины 250 и более кв. м;

0403 - Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы;

0405 - Торговые киоски, павильоны, ларьки;

0411 - Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек).

- **6 группе** «Административные и бытовые объекты» (0600), с кодами расчета:

0603 - Бытовые, административно-бытовые здания;

0605 - Лабораторные корпуса;

0608 - Отделения связи, почта.



Рисунок 1- Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

¹ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/0IBkWXRLF74LIw>

Далее все объекты были проанализированы по основным ценообразующим факторам:

Местоположение; Расположение относительно красной линии (означает прямой выход на улицу из здания/помещения); Класс объекта недвижимости; Состояние объекта недвижимости (качество отделки); Наличие парковки; Общая площадь (чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость за 1 кв. м.); Год постройки здания; Этаж (на 1 этажах стоимость торговых объектов недвижимости выше); Наличие отдельного входа; Близость к остановкам общественного транспорта; Материал стен (кирпичные и панельные здания дороже деревянных).

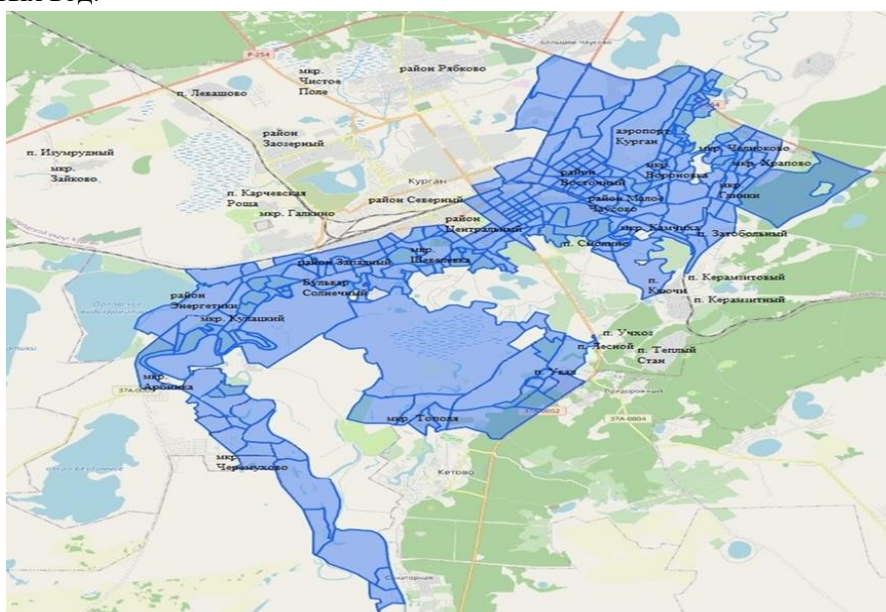
С целью выявления основных ценообразующих факторов, определения степени их влияния на стоимость объектов недвижимости, а также определения основных тенденций изменения цен на рынке, выполняется анализ состояния рынка объектов недвижимости с определением основных статистических параметров и их изменения во времени.

Основными ценообразующими факторами недвижимости торгово-офисного назначения были определены: местоположение (близость к локальным центрам, транспортным магистралям или людским потокам), площадь объекта, состояние отделки, тип объекта и этаж расположения, обеспеченность инженерными системами, качество подъездных путей и наличие парковки и др.

Опыт проводимых ранее аналитических исследований рынков недвижимости показал, что для объектов торгово-офисной недвижимости есть ярко выраженная зависимость их стоимости от основных параметров: местоположение (зонирование) в городе, площадь, состояние отделки, этаж расположения.

Дополнительные факторы (расположение относительно красной линии, класс объекта недвижимости, наличие парковки, наличие отдельного входа, близость к остановкам общественного транспорта, материал стен) не были учтены в данном анализе торгово-офисной недвижимости.

Также влияет важный фактор «затопляемость». Зоны затопления и подтопления (ЗЗП) относятся к зонам с особыми условиями использования территорий и отображаются на всех видах документации, разрабатываемой при планировании развития территорий. Это необходимо для того, чтобы на данных территориях соблюдался определённый режим в целях предотвращения негативного воздействия на них. Это важно, поскольку затопление может привести к большим имущественным потерям. Затопления обычно происходит из-за обильных осадков, прорывов водохранилищ, а подтопление территории происходит за счёт поднятия грунтовых вод.



Зона затопления г. Кургана

■ - затопляемая территория г. Кургана

Рисунок 2 - Зоны затопления или подтопления г. Кургана

Далее рассмотрим некоторые ценообразующие факторы более подробно.

1. Местоположение

В результате анализа информации о рынке недвижимости было выявлено, что объекты, расположенные на территории г. Кургана, существенно отличаются по значениям ценообразующих факторов и уровнем рыночных цен относительно прочих населенных пунктов.

Городские населенные пункты отличаются от сельских населенных пунктов, уровнем и развитостью рынка недвижимости, обеспеченностью социальной и инженерной инфраструктурой.

Анализ рыночных цен предложения, а также схемы расположения аналогов позволили произвести разделение всех объектов на 10 групп. В таблице ниже представлено распределение ценовых зон в разрезе принятых подгрупп.

Таблица 1 - Ценовые зоны Курганской области

№ п/п	Группа ОКС	Ценовая зона
1	Центральный Курган	Центр
2	Прицентральный Курган	Прицентр
3	Заозерный Курган	Заозерный
4	Окраина Курган	Промзона/Не промзона
5	Центральный Шадринск	Центр Шадринск
6	Прицентральный Шадринск	Прицентр Шадринск
7	Окраина Шадринск	Окраина Шадринск
8	Городской населенный пункт (ГНП)	Далматово, Катайск, Куртамыш, Макушино, Петухово, Шумиха, Щучье
9	Поселок городского типа (ПГТ)	Варгаши, Каргаполье, Красный октябрь, Лебяжье, Мишкино, Юргамыш
10	Сельский населенный пункт (СНП)	Альменево, Белозерка, Звериноголовье, Кетово, Мокроусово, Половинное, Притобольное, Сафакулево, Целинное, Частоозерье, Шатрово

Районы города Кургана распределяются по ценовым зонам. Стоимость недвижимости г. Кургана зависит от принадлежности к ценовой зоне. В каждой ценовой зоне так же существует зависимость стоимости от других ценообразующих факторов.

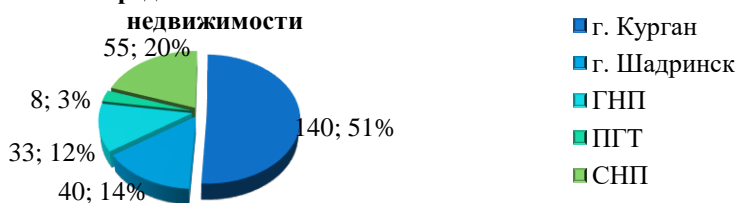
На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. В анализе указана ценовая зона «промзона», границы которой определены правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

Таблица 2 - Распределение жилых микрорайонов города Кургана по ценовым зонам

Зона	Жилые микрорайоны	Основные локальные центры
Центральная зона	Центр, Шевелевка	Исторический центр; Администрация города; Курганская областная дума; Управление по обеспечению деятельности правительства Курганской области; Центральный рынок; Курганская областная филармония; Курганский театр драмы; Зауральский торговый дом; Торговый центр Воробьевы горы; Торговый центр Пушкинский; Торговый центр Парус; Торговый центр Дом Быта; Торговый центр Детский мир; Торговый центр Красинский; Торговый центр Даниловский; Торговый центр Вечерний
Прицентральный зона	Центральный стадион, КЗКТ, Северный,	Торговый центр РИО; Торговый центр ГиперСити; Торговый центр Кировский; Рынок Некрасовская ярмарка
Заозерный	Заозерный	Торговый центр Стрекоза; Торговый центр МегаСтрой; Курганское нефтепроводное управление; Продуктовый гипермаркет Магнит семейный; Ледовый дворец имени Н.В. Парышева
Окраинный	Восточный, Вороновка, Западный, Осиновка, М. Чаусово, Карчевская роща, Энергетики, Арбинка, Черемухово, Пригородный, Рябово, Изумрудный, Радужный, Чистое Поле, Левашово, Зайково, Сиреневый, Затобольный, Глинки, Увал, Тополя, Смолино Керамзитовый, Керамзитный, Теплый Стан, Лесной, Учхоз	ПАО Курганский машиностроительный завод; Торговый центр Дома; Торговый центр Европа; Торговый центр Автомир; ФГБУ НМИЦ ТО имени академика Г. А. Илизарова Минздрава России; ГБУ Курганский областной перинатальный центр
Пром. зона	КСМ, Некрасова, Омская	Спортивный комплекс Зауралец; ООО «Курганхиммаш»; АК «Корвет»

Структура и количество предложений по местоположению объектов



2. Класс объекта недвижимости

Существуют следующие классы коммерческой недвижимости А, В, С, D. В справочнике оценщика недвижимости 2023 «Офисная и торговая недвижимость. Сравнительный подход» описан каждый класс более подробно.

Таблица 3 – Типовые (базовые) объекты²

№	Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль). Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями арендатора, внутренняя отделка выполняется по авторскому дизайну или по заказу арендатора, с применением высококачественных материалов. Имеется организованная охраняемая парковка и круглосуточная охрана внутри здания. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самими арендаторами, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Управление зданием осуществляется, как правило, силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Объекты со своей территорией (ТК, ТРК, ТЦ, моллы, гипермаркеты и др.). В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности выражены именно в широком ассортименте услуг. Также к этому классу относятся небольшие отдельно стоящие магазины.
4	Стрит-ритейл	Торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Средний размер помещений 70-150м2. Формат подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.
Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения (ПСН)	Помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. В каждом отдельном случае к ПСН будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают, в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости.

3. Состояние объекта недвижимости

Одним из значимых ценообразующих факторов является состояние объектов.

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Таблица 4 – Состояние объектов недвижимости²

Вид ремонта	Характеристики
Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.
Требуется косметического ремонта (под чистовую отделку)	Подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.
Типовой ремонт (стандарт)	Может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.
Комфортный ремонт (премиум)	Содержит большой перечень работ: составление дизайна, укладка плитки, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работ используют качественные отечественные или импортные.

Объекты торгово-офисного назначения, участвующие в анализе, разделены на 4 группы:

- объекты с отделкой «стандарт»;
- объекты с отделкой «эконом»;
- объекты с отделкой «эконом, требующий ремонта»;

² Справочник оценщика недвижимости 2023 Офисная и торговая недвижимость. Сравнительный подход.

- объекты с черновой/чистовой отделкой.

При разделении объектов по состоянию учитывались фотографии объектов, их состояние, год постройки и т.д.



Из диаграммы видно, что наибольшее количество аналогов представлено в сегменте «эконом» – 153 (55%). Меньшую долю занимают объекты с отделкой «черновая/чистовая» – 3 (1%).

4. Площадь

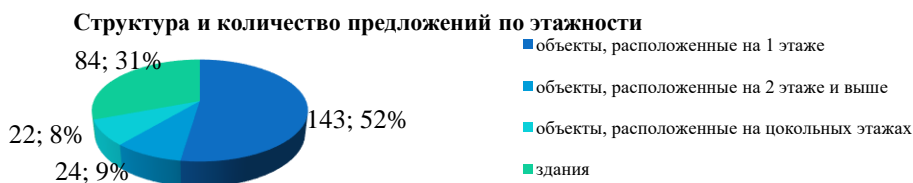
На рынке коммерческой недвижимости действует обратная зависимость, чем больше площадь объекта недвижимости, тем ниже его цена за 1 кв. м. и наоборот – чем меньше площадь объекта недвижимости, тем дороже его цена за 1 кв. м. (при отсутствии влияния других факторов).



Больше всего предложений представлено в диапазонах «от 50 до 125 кв. м.» - 38%. Меньше всего предложений в диапазоне «от 750 до 1500 кв. м.» - 3% и «от 1500 и более кв. м.» – 1% .

5. Этаж

Этаж расположения коммерческого объекта напрямую влияет на формирование его стоимости. Объекты, расположенные на первом этаже, имеют преимущества перед другими. Расположение помещения на первом этаже дает возможность организации отдельного входа, и оформления входной группы, для привлечения внимания потенциальных клиентов, увеличения проходимости, что повышает доходность таких объектов.



Из диаграммы видно, что предложения о продаже помещений, расположенных на первом этаже преобладают на рынке, и составляют 52% от представленных предложений. Меньше всего представлено предложений о продаже объектов, находящихся в цокольных этажах – 8%.

Объекты торгово-офисной недвижимости делятся на следующие сегменты:

- нежилые помещения, расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов;
- нежилые помещения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые торговые здания.

Таблица 5 - Различия в характеристиках сегментов

Характеристика	Нежилые помещения на 1 этажах МКД	Нежилые помещения в НЗ	Нежилые здания
Этаж расположения	1 этаж	1 и выше	1 и выше
Выход на «красную»	+	+/-	+/-

линию»			
Отдельный вход	+	-	+
Полезная площадь	100%	100%	70%

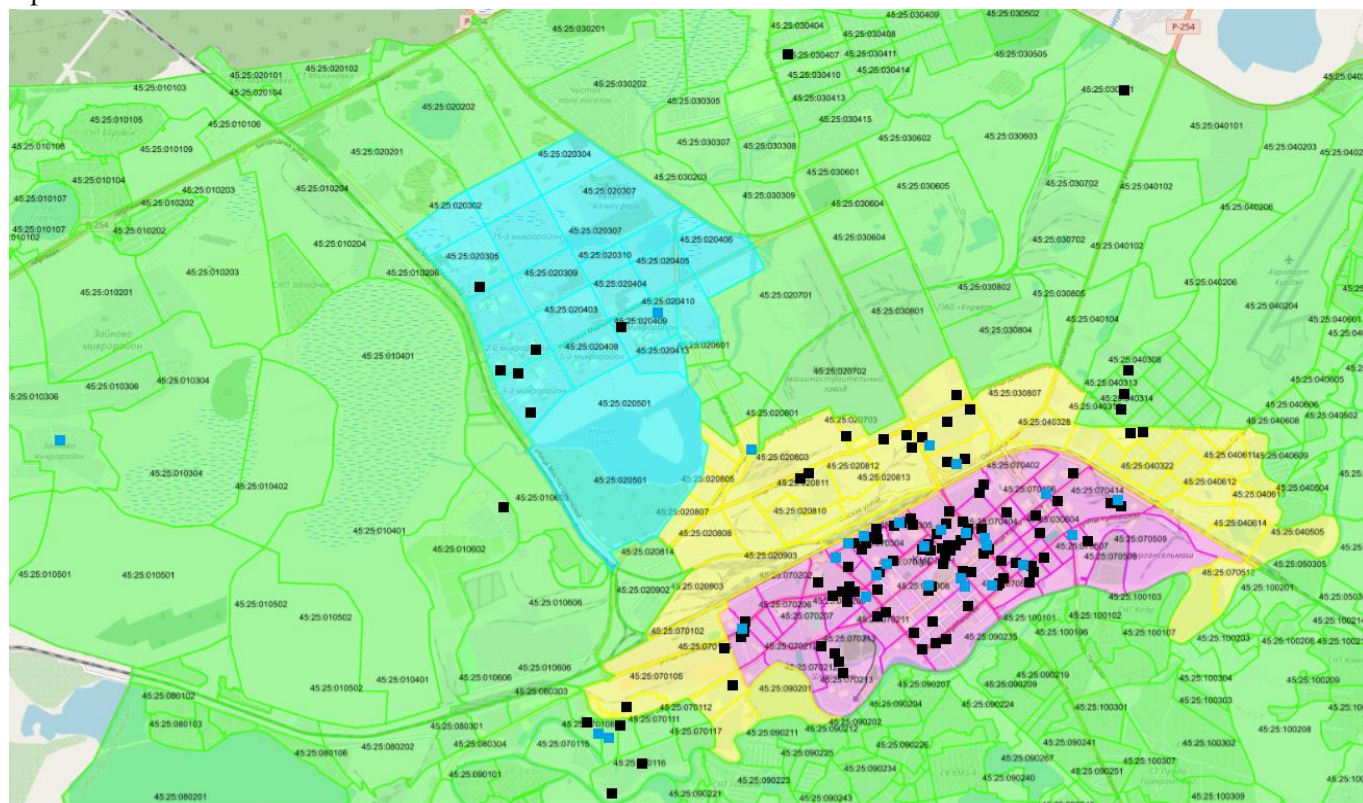
В настоящее время большинство проектов жилых домов проектируются с учетом современных требований потенциальных покупателей к доступной и комфортной среде. В связи с чем, застройщики отводят первые этажи жилых домов под коммерческие объекты, так называемые «стрит-ритейл». В таких помещениях планируется размещать полезные сервисы для жителей, в том числе торговые объекты.

Далее более подробно рассмотрены результаты анализа рынка объектов торгово-офисного назначения по ценообразующему фактору «местоположение», находящихся в г. Кургане и Курганской области. Все объекты были поделены на группы:

- г. Курган (Центр, Прицентр, Окраина, Заозерный);
- г. Шадринск (Центр Прицентр, Окраина);
- Курганская область (Городские населённые пункты, посёлки городского типа, сельские населённые пункты).

1.2. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне г. Курган

За полный 2023 г. в городе Кургане было собрано 140 предложений³ о продаже объектов торгово-офисного назначения.



Карта расположения объектов торгово-офисного назначения г. Кургана

- - Центр Кургана
- - Прицентр Кургана
- - Окраина Кургана
- - Заозерный
- - продажа объектов без арендаторов
- - продажа объектов, в стоимость которых входит действующий бизнес или арендаторы

Рисунок 3 – Распределение объектов-аналогов в г. Кургане

³ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/G5CPG9Wj-qDoEA>

Далее представлен анализ цен предложений о продаже объектов торгово-офисного назначения по ценовым зонам города Кургана.

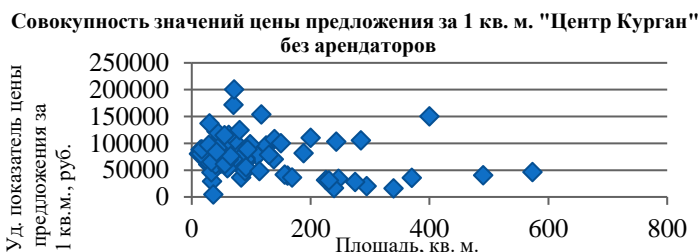
Центр Кургана

В центральной зоне г. Кургана было представлено 100 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Центр Кургана	79	4 384	200 280	76 135	12	573,3



Среднее значение по ценовой зоне «Центр Кургана» без учета арендаторов составило 76 135 руб. Диапазон объектов представлен от 4 384 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. К. Мяготина 124а, отделка «эконом», площадь объекта 36,5 кв. м.) до 200 280 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Гоголя 83, отделка «стандарт», площадь объекта 71,4 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Центр Кургана	21	22 786	142 857	74 455	32	3163,9

Таблица 6 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Кургана, ул Коли Мяготина, д. 117	6 800 000	81,6	83 333,33	Магазин "Ермолино"
г Кургана, ул Коли Мяготина, д. 42	9 700 000	116	83 620,69	ПВЗ "Wildberries"
г Кургана, ул Красина, д. 94	7 200 000	98	73 469,39	Магазин "Мир люстр", Ломбард
г Кургана, ул М. Горького, д. 95	6 500 000	91	71 428,57	ООО "Визит"
г Кургана, ул Пролетарская, д. 40	5 200 000	65	80 000,00	Магазин "Красное и белое"
г Кургана, ул Володарского, д. 57	5 500 000	82	67 073,17	Постоянные арендаторы
г Кургана, ул Куйбышева, д. 114/4	3 500 000	41,3	84 745,76	Магазин "Агрофирма Боровская"
г Кургана, ул Коли Мяготина, д. 159/5	7 500 000	92,4	81 168,83	Магазин "Агрофирма Боровская"
г Кургана, ул Станционная, д. 45	2 350 000	32	73 437,50	Магазин одежды
г Кургана, ул Пролетарская, д. 59	8 500 000	76	111 842,11	Магазин "Чебурекми"
г Кургана, ул Половинская, д. 10а	2 400 000	79,9	30 037,55	Постоянные арендаторы
г Кургана, ул Коли Мяготина, д. 119	7 500 000	180,4	41 574,28	Постоянные арендаторы
г Кургана, ул Станционная, д. 47	3 500 000	44	79 545,45	Магазин одежды "Алиса"
г Кургана, ул Красина, д. 55	130 000 000	3163,9	41 088,53	Действующий торговый центр
г Кургана, ул Пичугина, д. 8	9 500 000	106,2	89 453,86	Мясной магазин "У дяди Юры"
г Кургана, ул Бурова-Петрова, д. 60	7 200 000	130,5	55 172,41	Магазин одежды
г Кургана, ул Станционная, д. 37	20 000 000	324,9	61 557,40	Магазин "Центр распродаж"
г Кургана, ул Куйбышева, д. 127/1	9 000 000	103,6	86 872,59	Магазин "Ёрш"
г Кургана, ул Ленина, д. 19	7 200 000	50,4	142 857,14	Магазин "Мода в доме"
г Кургана, ул К. Маркса, д. 107	6 150 000	60	102 500,00	Действующий магазин

Среднее значение по ценовой зоне «Центр Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом (оборудованием) или арендаторами, составляет 74 455 руб. Диапазон объектов представлен от 22 786 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. К. Мяготина 124а, отделка «эконом», площадь объекта 140 кв. м.) до 142 857 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Ленина 19, отделка «эконом», площадь объекта 50,4 кв. м.).

Прицентр Курган

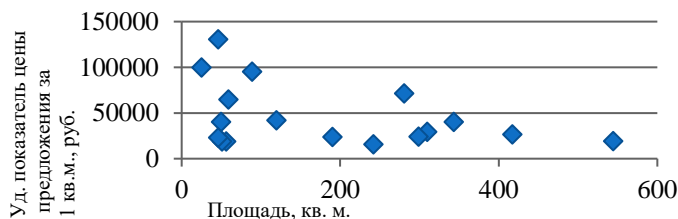
В прицентральной зоне г. Кургана было представлено 20 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Мин цена 1 кв. м.	Мах цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Мин Площадь, кв.м.	Мах Площадь, кв.м.
Прицентр Курган	17	15 522	130 435	45 912	25	544

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Прицентр Курган" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Курган» без учета арендаторов составило 45 912 руб. Диапазон объектов представлен от 15 522 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Дзержинского 40, отделка «эконом», площадь объекта 241,6 кв. м.) до 130 435 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пр-т. Машиностроителей 5, отделка «стандарт», площадь объекта 46 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Мин цена 1 кв. м.	Мах цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Мин Площадь, кв.м.	Мах Площадь, кв.м.
Прицентр Курган	3	72 087	126 213	97 350	41,2	1267,7

Таблица 7 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Курган, ул Некрасова, д. 9а	160 000 000	1267,7	126 212,83	Федеральные сети «Пятерочка», «ДНС», «Билайн», «БельеДаром», местные сети «Пекарня», ломбард «Золотник», семена и рассада, шаурма «Московская»
г Курган, пр-кт Машиностроителей, д. 7	2 970 000	41,2	72 087,38	Магазин разливных напитков "Заправка"
г Курган, ул Омская, д. 101	3 900 000	41,6	93 750	Магазин на территории "Альфабазы"

Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 97 350 руб. Диапазон объектов представлен от 72 087 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пр-т. Машиностроителей 7, отделка «стандарт», площадь объекта 41,2 кв. м.) до 126 213 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Некрасова 9а, отделка «стандарт», площадь объекта 1267,7 кв. м.).

Окраина Курган

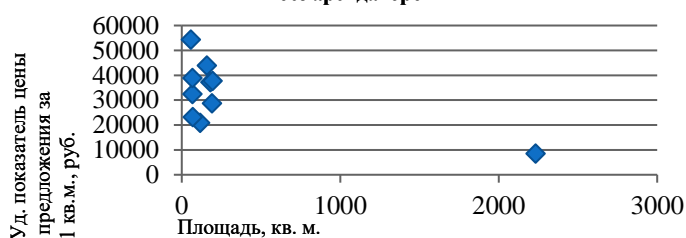
В ценовой зоне «Окраина Курган» было представлено 13 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Окраина Курган	10	8 506	54 310	32 608	58	2 233,5

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Окраина Курган" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Курган» без учета арендаторов составило 32 608 руб. Диапазон объектов представлен от 8 506 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Омская 181а, отделка «эконом, требует ремонт», площадь объекта 2233,5 кв. м.) до 54 310 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пер. Спартака 3, отделка «стандарт», площадь объекта 58 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Окраина Курган	3	33 675	116 364	63 196	55	265,5

Таблица 8 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Курган, мкр. Зайково, ул Советская, д. 19	2 300 000	68,3	33 674,96	Магазин "Радуга"
г Курган, ул Дружбы, д. 8	10 500 000	265,5	39 548,02	Магазин "Красное и белое"
г Курган, пер Спартака, д. 3	6 400 000	55	116 363,64	Парикмахерская "Марафеть"

Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 63 196 руб. Диапазон объектов представлен от 33 675 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр. Зайково, ул. Советская 19, отделка «эконом», площадь объекта 68,3 кв. м.) до 116 364 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пер. Спартака 3, отделка «стандарт», площадь объекта 55 кв. м.).

Заозерный

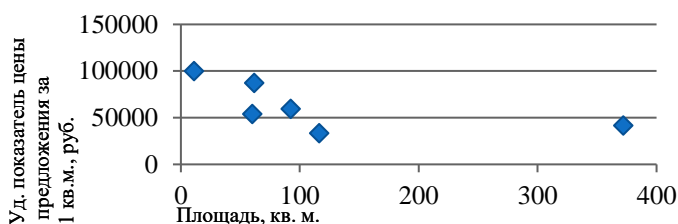
В ценовой зоне «Заозерный» было представлено 7 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Заозерный	6	33 563	100 000	62 770	11	372

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Заозерный" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «Заозерный» без учета арендаторов составило 62 770 руб. Диапазон объектов представлен от 33 563 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр.6 д.20, отделка «эконом», площадь объекта 116,2 кв. м.) до 100 000 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр.3 д. 37, отделка «стандарт», площадь объекта 11 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

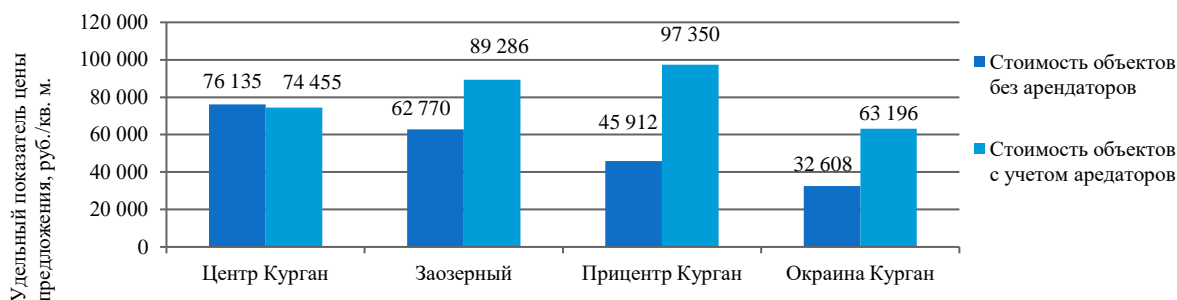
В ценовой зоне «Заозерный» представлен один объект о продаже торгово-офисной недвижимости, в стоимость которого входит продажа с арендаторами.

Таблица 9 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Курган, мкр. 6-й, д. 3	1 500 000	16,8	89 285,71	Постоянные арендаторы

Вывод: Согласно диаграмме, представленной ниже, стоимость объектов зависит от местоположения (объекты, находящиеся в центре дороже, чем в прицентральной зоне и на окраине). Также из данной диаграммы, можно проследить, что объекты, в стоимость которых входит продажа с арендаторами выше, чем продажа объектов, в стоимость которых не входит действующий бизнес или арендаторы.

Средние значения цен предложений торгово-офисной недвижимости по г. Кургану



1.3. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне 2. Шадринск

За полный 2023 г. в городе Шадринске было собрано 40 предложений⁴ о продаже объектов торгово-офисного назначения.

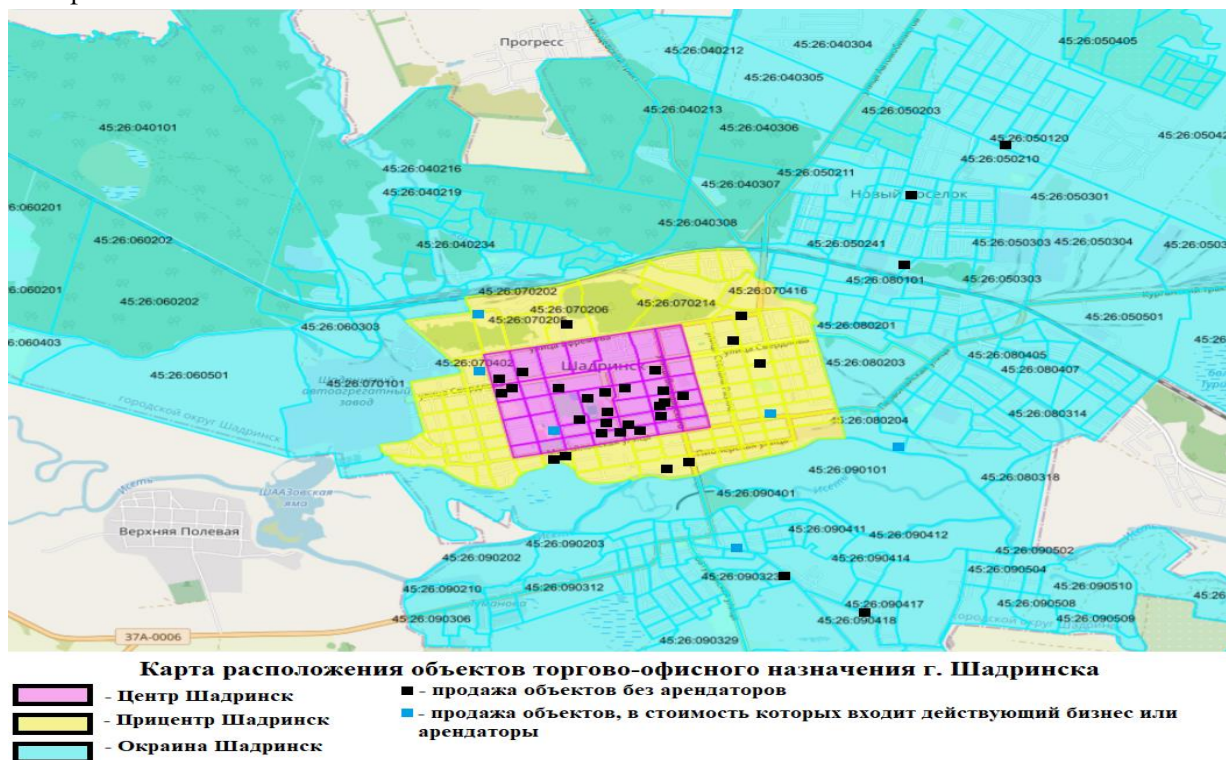


Рисунок 4 – Распределение объектов-аналогов в г. Шадринске

Далее представлен анализ цен предложений о продаже объектов торгово-офисного назначения по ценовым зонам города Шадринска.

Центр Шадринск

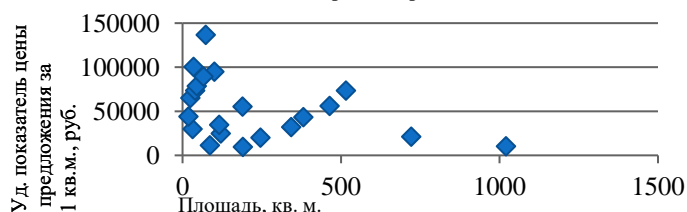
В центральной зоне г. Шадринска было представлено 22 предложения о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Центр Шадринск	21	9 459	136 799	52 658	18,2	1020,3

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Центр Шадринск" без арендаторов



⁴ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/9K8mgtPFYB3frQ>



Среднее значение по ценовой зоне «Центр Шадринск» без учета арендаторов составило 52 658 руб. Диапазон объектов представлен от 9 459 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Ленина 110, отделка «эконом», площадь объекта 190,3 кв. м.) до 136 799 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Февральская 56, отделка «эконом», площадь объекта 73,1 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

В ценовой зоне «Центр Шадринск» представлен один объект о продаже торгово-офисной недвижимости, в стоимость которого входит продажа с арендаторами.

Таблица 10 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Шадринск, ул Октябрьская, д. 89	7 840 000	837,6	9 360,08	Партия КИРФ, Центр печати

Прицентр Шадринск

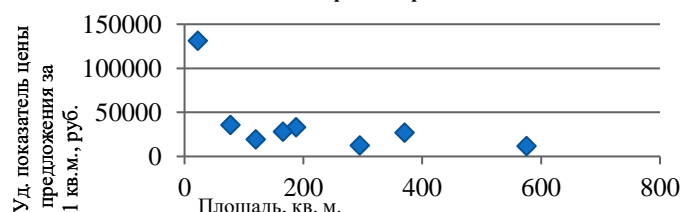
В прицентральной зоне г. Шадринска было представлено 11 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Мин цена 1 кв. м.	Мак цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Мин Площадь, кв.м.	Мак Площадь, кв.м.
Прицентр Шадринск	8	11 549	131 222	37 198	22,1	575,5

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Прицентр Шадринск" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Шадринск» без учета арендаторов составило 37 198 руб. Диапазон объектов представлен от 11 549 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Луначарского 50, отделка «эконом», площадь объекта 575,5 кв. м.) до 131 222 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Пионерская, отделка «стандарт», площадь объекта 22,1 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Мин цена 1 кв. м.	Мак цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Мин Площадь, кв.м.	Мак Площадь, кв.м.
Прицентр Шадринск	3	40 177	47 073	43 885	112,6	486,9

Таблица 11 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Шадринск, ул Архангельского, д. 56	5 000 000	112,6	44 404,97	Магазин "Ловега"
г Шадринск, ул Спартака, д. 51	22 920 000	486,9	47 073,32	Магазин непродовольственных товаров

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Шадринск, ул Михайловская, д. 121	10 000 000	248,9	40 176,78	Магазин автозапчастей для иномарок

Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Шадринск» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 43 885 руб. Диапазон объектов представлен от 40 177 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Михайловская 121, отделка «стандарт», площадь объекта 248,9 кв. м.) до 47 073 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Спартак 51, отделка «эконом», площадь объекта 486,9 кв. м.).

Окраина Шадринск

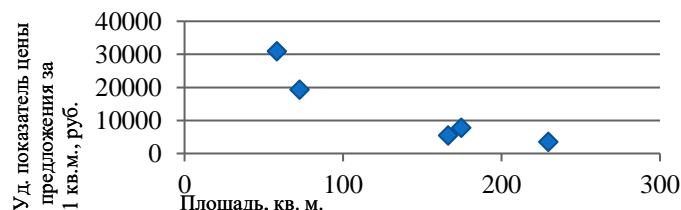
В ценовой зоне «Окраина Шадринск» было представлено 7 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Окраина Шадринск	5	3 487	30 928	13 375	58,2	229,4

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Окраина Шадринск" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Шадринск» без учета арендаторов составило 13 375 руб. Диапазон объектов представлен от 3 487 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Омская, отделка «эконом», площадь объекта 229,4 кв. м.) до 30 928 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Ломоносова 12, отделка «эконом», площадь объекта 58,2 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Окраина Шадринск	2	8 252	57 609	32 931	92	1817,7

Таблица 12 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
г Шадринск, ул Совхозная, д. 2	5 300 000	92	57 608,7	Магазин "Илем"
г Шадринск, ул Труда, д. 10а	15 000 000	1817,7	8 252,19	Торговый центр

Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Шадринск» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 32 931 руб.

Вывод: Согласно диаграмме, представленной ниже, стоимость объектов зависит от местоположения (объекты, находящиеся в центре дорожке, чем в прицентральной зоне и на окраине). Также из данной

диаграммы, можно проследить, что объекты, в стоимость которых входит продажа с арендаторами выше, чем продажа объектов, в стоимость которых не входит действующий бизнес или арендаторы.



*- данные непоказательны, так как в данном сегменте присутствует всего 1 предложение о продаже торгово-офисной недвижимости с действующим бизнесом или арендаторами.

1.4. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости по ценовой зоне Курганская область

За полный 2023 г. в Курганской области было собрано 96 предложений⁵ о продаже объектов торгово-офисного назначения.

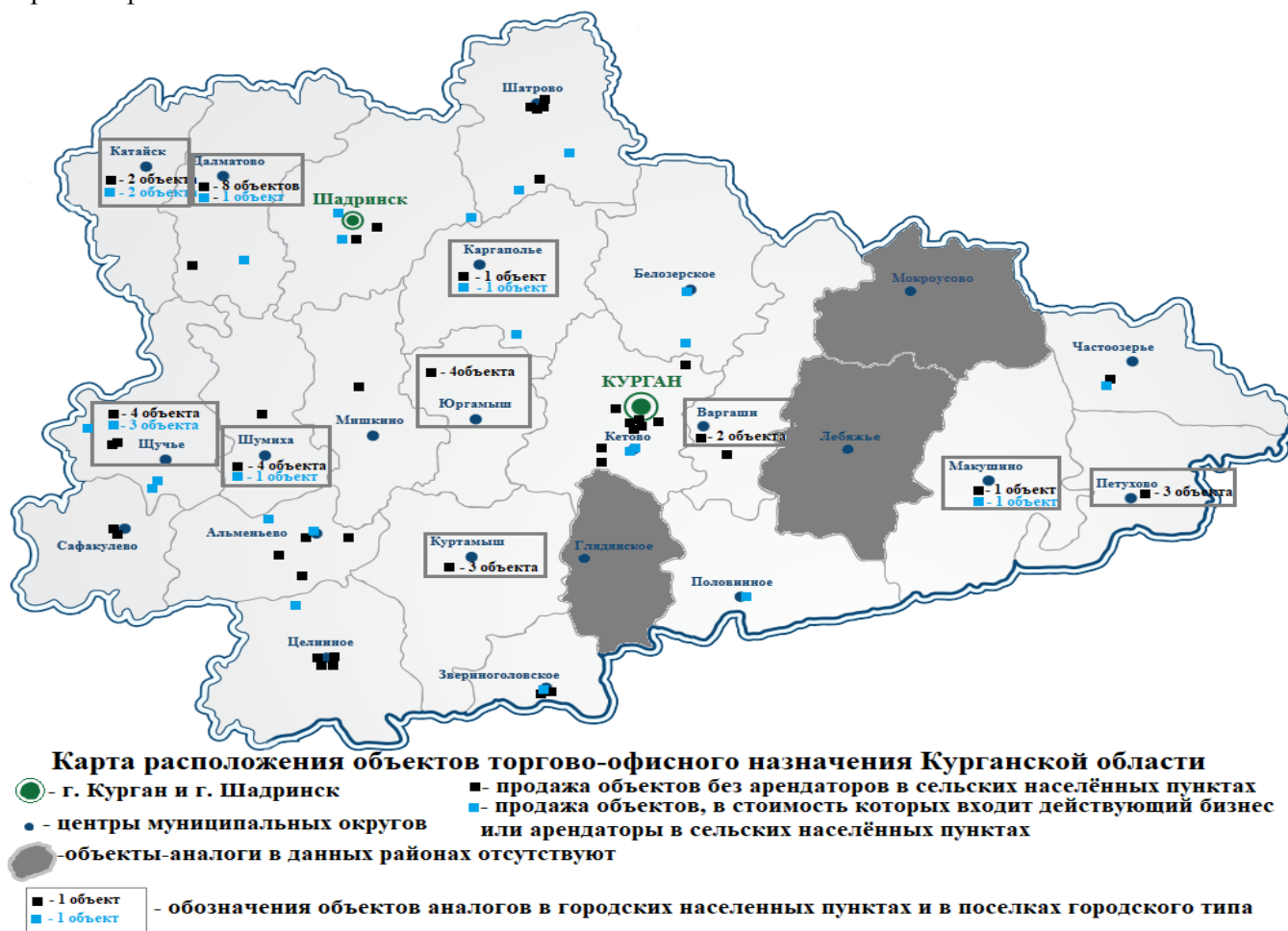


Рисунок 5 – Распределение объектов-аналогов в Курганской области

Далее представлен анализ цен предложений о продаже объектов торгово-офисного назначения по ценовым зонам Курганской области.

⁵ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/s_Jecw8bma0YEQ

Городские населённые пункты (ГНП)

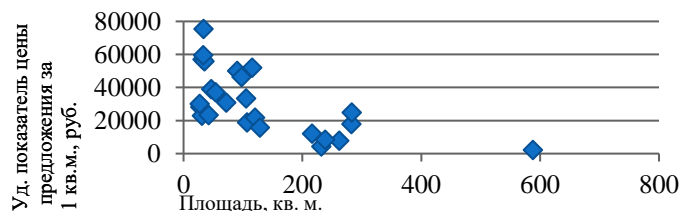
В ценовой зоне «ГНП» было представлено 33 предложения о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
ГНП	25	2 042	75 301	30 908	26,7	587,8

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "ГНП" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «ГНП» без учета арендаторов составило 30 908 руб. Диапазон объектов представлен от 2 042 руб./кв. м. (объект находится по адресу: г. Далматово, ул. Суворова, отделка «эконом», площадь объекта 587,8 кв. м.) до 75 301 руб./кв. м. (объект находится по адресу : г. Шумиха, ул. Ленина 53, отделка «стандарт», площадь объекта 33,2 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
ГНП	8	13 395	59 386	38 958	49,1	790,2

Таблица 13 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
Далматовский район, г Далматово, ул Устинова, д. 10	2 300 000	54,7	42 047,53	Постоянные арендаторы
Катайский район, г Катайск, ул 30 лет Победы, д. 23а	2 999 000	50,5	59 386,14	Магазин "Салем"
Шумихинский район, г Шумиха, ул Молодежи, д. 14	17 000 000	790,2	21 513,54	Магазин "Фикспрайс"
Щучанский район, г Щучье, ул Брянская	1 650 000	49,1	33 604,89	Магазин "Брянский"
Щучанский район, г Щучье, ул Советская, д. 27	20 000 000	546,5	36 596,52	Федеральные арендаторы «Фикспрайс», «Марафет», «Красное и белое»
Щучанский район, г Щучье, ул 50 лет ВЛКСМ, д. 17	5 200 000	97,8	53 169,73	Магазин "Красное и белое"
Катайский район, г Катайск, ул Ленина, д. 12а	3 500 000	261,3	13 394,57	Продуктовый магазин
Макушинский район, г Макушино, ул Красная Площадь, д. 17А	10 000 000	192,5	51 948,05	Магазин непродовольственных товаров

Среднее значение по ценовой зоне «ГНП» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 38 958 руб. Диапазон объектов представлен от 13 395 руб./кв. м. (объект находится по адресу: г. Катайск, ул. Ленина 12а, отделка «эконом, требует ремонт», площадь объекта 261,3 кв. м.) до 59 386 руб./кв. м. (объект находится по адресу: г. Катайск, ул. 30 лет Победы 23а, отделка «эконом», площадь объекта 50,5 кв. м.).

Посёлки городского типа (ПГТ)

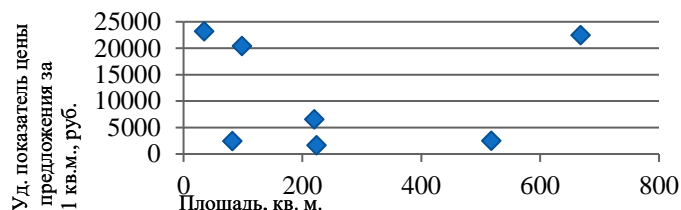
В ценовой зоне «ПГТ» было представлено 8 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
ПГТ	7	1 676	23 188	11 326	34,5	667,7

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "ПГТ" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «ПГТ» без учета арендаторов составило 11 326 руб. Диапазон объектов представлен от 1 676 руб./кв. м. (объект находится по адресу: рп. Юргамыш, ул. Пушкина 87, отделка «эконом», площадь объекта 223,7 кв. м.) до 23 188 руб./кв. м. (объект находится по адресу: рп. Юргамыш, ул. Пушкина 21, отделка «стандарт», площадь объекта 34,5 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

В ценовой зоне «ПГТ» представлен один объект о продаже торгово-офисной недвижимости, в стоимость которого входит продажа с арендаторами.

Таблица 14 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
Каргапольский район, рп Каргаполье, ул Ленина	1 290 000	49,8	25 903,61	Магазин разливных напитков "Liga.beer"

Сельские населённые пункты (СНП)

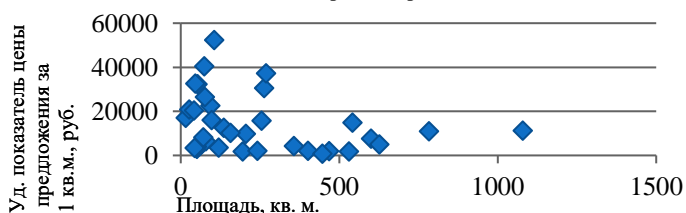
В ценовой зоне «СНП» было представлено 55 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Расчет объектов торгово-офисного назначения (без арендаторов)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
СНП	35	671	52 281	14 057	15,3	1079,3

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "СНП" без арендаторов



Среднее значение по ценовой зоне «СНП» без учета арендаторов составило 14 057 руб. Диапазон объектов представлен от 671 руб./кв. м. (объект находится по адресу: с. Кетово, ул. Космонавтов 38, отделка «эконом, требует ремонта», площадь объекта 447,3 кв. м.) до 52 281 руб./кв. м. (объект находится по адресу: с. Шатрово, ул. Ленина 74, отделка «стандарт», площадь объекта 105,2 кв. м.).

Расчет объектов торгово-офисного назначения (с арендаторами)

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
СНП	20	113	37 657	14 625	27	1087,3

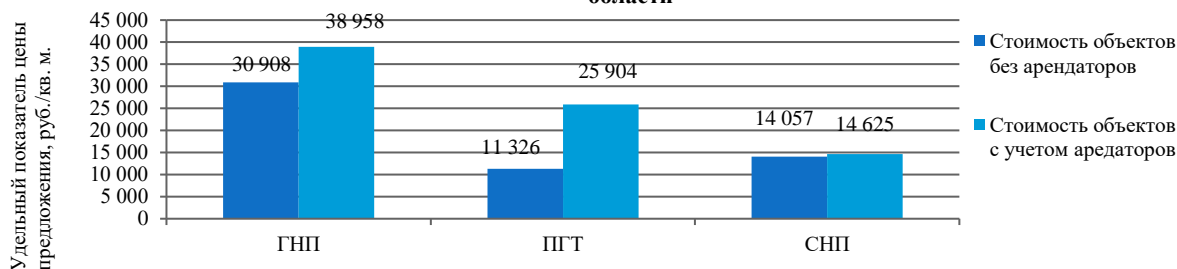
Таблица 15 - Информация по объектам-аналогам, в стоимость которых входит продажа с арендаторами или действующим бизнесом.

Адрес объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.	Входит в стоимость
Далматовский район, с Уксянское, ул Ленина, д. 62	700 000	63	11 111,11	Магазин "Усадьба"
Щучанский район, с Сухоборское, ул Площадь Революции, д. 10	3 900 000	339,6	11 484,1	Универсам "Рябинушка"
Звериноголовский район, с Звериноголовское, ул Фрунзе, д. 26	80 000	41,5	1 927,71	Магазин
Шатровский район, с Мехонское, ул Пролетарская, д. 3	730 000	92,2	7 917,57	Магазин
Каргапольский район, с Сосновка, ул Уральская, д. 10	500 000	117,2	4 266,21	Магазин
Альменевский район, д Учкулёво, ул Набережная, д. 20	950 000	104,4	9 099,62	Магазин
Целинный район, с Заманилки, ул им Г.С.Дудина, з/у 36а	650 000	48,4	13 429,75	Магазин "Фортуна"
Альменевский район, с Альменево, ул Просвещения, д. 25	2 000 000	212,9	9 394,08	Магазин для сельхозтехники и автомобилей "Енисей"
Шатровский район, с Камышевка, ул Ленина	2 800 000	474,2	5 904,68	Магазин "Светлана"
Щучанский район, с Белоярское, ул Ленина	2 500 000	132,8	18 825,3	Магазин разливных напитков
Шадринский район, с Юлдус, ул Мостовая, д. 2	10 000	88,8	112,61	Магазин
Щучанский район, д Даньково, ул Молодежная, д. 3	1 500 000	129,6	11 574,07	Магазин "Околица"
Половинский район, с Половинное, ул Мостовая	6 000 000	373,8	16 051,36	Парикмахерская, швейная мастерская, салон "Билайн"
Белозерский район, с Белозерское, ул Карла Маркса, д. 7	36 000 000	1087,3	33 109,54	Торговый центр "Виктория"
Кетовский район, с Кетово, ул Ленина, д. 94	2 500 000	78,4	31 887,76	Магазин "Перекрёсток"
Белозерский район, д Редькино, ул Сиреневая, д. 27	7 500 000	318,3	23 562,68	Кафе
Кетовский район, с Кетово, тер. СТСН Березовая роша	4 800 000	145,4	33 012,38	Продуктовый магазин
Частоозерский район, с Долгие, ул Центральная, д. 29	250 000	27	9 259,26	Магазин
Шадринский район, с Ключи, ул Мира, д. 2	3 600 000	95,6	37 656,9	Продуктовый магазин
Шадринский район, с Демино, ул Мира, д. 10	800 000	274,3	2 916,51	Магазин "Нива"

Среднее значение по ценовой зоне «СНП» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 14 625 руб. Диапазон объектов представлен от 113 руб./кв. м. (объект находится по адресу: Шадринский район, с. Юлдус, Мостовая 2, отделка «эконом», площадь объекта 88,8 кв. м.) до 37 657 руб./кв. м. (объект находится по адресу: Шадринский район, с. Ключи, Мира 2, отделка «стандарт», площадь объекта 95,6 кв. м.).

Вывод: Согласно диаграмме, представленной ниже, стоимость объектов зависит от местоположения (объекты, находящиеся в городских населённых пунктах дороже, чем в посёлках городского типа и сельских населённых пунктах). Также из данной диаграммы, можно проследить, что объекты, в стоимость которых входит продажа с арендаторами выше, чем продажа объектов, в стоимость которых не входит действующий бизнес или арендаторы.

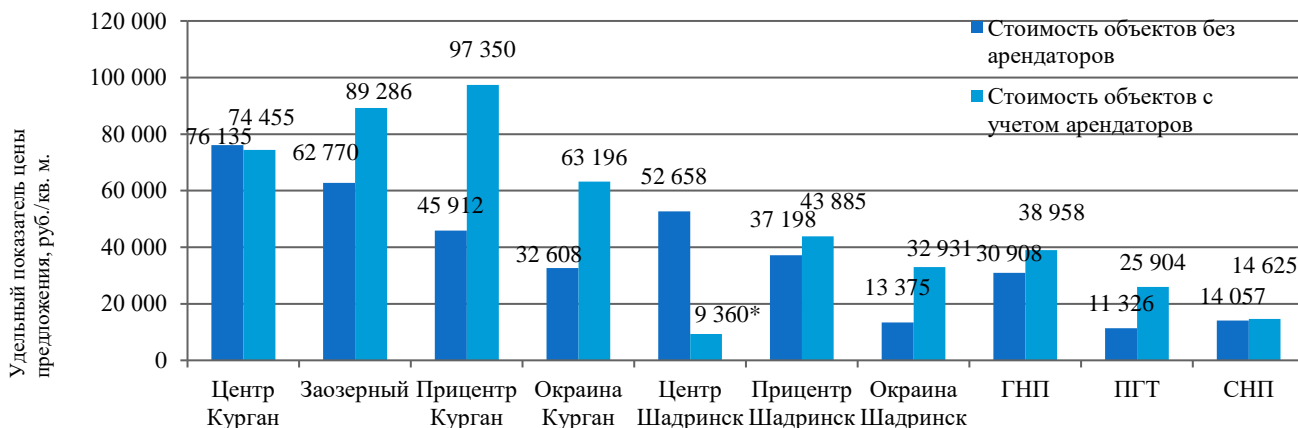
Средние значения цен предложений торгово-офисной недвижимости по Курганской области



1.5. Общий вывод по анализу рынка торгово-офисной недвижимости в г. Кургане и Курганской области за 2023 год

На основе анализа цен предложений на объекты торгово-офисного назначения, приведенного выше, можно построить обобщенный график по ценовым зонам г. Кургана и Курганской области.

Средние значения цен предложений объектов торгово-офисного назначения г. Кургана и Курганской области за 2023 г.



*- данные непоказательны, так как в данной группе присутствует всего одно предложение о продаже объекта торгово-офисного назначения с действующим бизнесом или арендатором.

Общий вывод: В проведенном анализе были учтены следующие ценообразующие факторы:

а) Местоположение. В ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Кургана снижается количество предложений торгово-офисной недвижимости. В отдаленных районах количество предложений сокращается до единичных предложений. В г. Кургане торгово-офисная недвижимость дороже, чем в г. Шадринске и районах Курганской области;

б) Площадь. Наблюдается обратная зависимость цены предложения торгово-офисной недвижимости от площади. Чем меньше площадь объекта, тем дороже его цена за 1 кв. м. и наоборот, чем больше площадь объекта, тем ниже его цена за 1 кв. м.;

в) Состояние. Важным ценообразующим фактором для торгово-офисной недвижимости является состояние зданий или помещений. Наблюдается зависимость средних значений предложений за 1 кв. м. объектов торгово-офисной недвижимости от состояния. Чем лучше состояние объекта торгово-офисного назначения, тем выше его цена.

2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости в Курганской области за 2023 год

2.1. Общая информация об анализе рынка предложений о продаже производственно-складской недвижимости за 2023 год

Обзор рынка производственно-складских объектов проводился с использованием баз данных интернет-сайтов:

- «ЦИАН» (<https://kurgan.cian.ru>);
- «Авито» (<https://www.avito.ru>);
- «Этажи» - <https://kurgan.etagi.com/>.

В анализе представлены объявления о продаже производственных или складских объектов за полный 2023 год в количестве 37 предложений.⁶

В анализе рынка недвижимости участвуют объекты, относящиеся к:

- **7 групп** «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» (0700), с кодами расчета:

0704 - Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м;

0721 - Автоматические телефонные станции (АТС);

0722 - Мастерские;

0723 - Складские здания, кроме ангаров;

0727 - Здания ангарного типа.



Рисунок 6- Обобщенные данные по количеству объектов за 2023 год

Далее все объекты были проанализированы по основным ценообразующим факторам: Местоположение; Площадь (чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость за 1 кв. м.); Год постройки здания; Класс объекта недвижимости; Состояние объекта недвижимости (качество отделки); Материал стен; Обеспеченность коммуникациями; Наличие подъездных, железнодорожных путей; Наличие оборудования.

С целью выявления основных ценообразующих факторов, определения степени их влияния на стоимость объектов недвижимости, а также определения основных тенденций изменения цен на рынке, выполняется анализ состояния рынка объектов недвижимости с определением основных статистических параметров и их изменения во времени.

Основными ценообразующими факторами недвижимости производственно-складского назначения были определены: местоположение (близость к локальным центрам, транспортным магистралям или

⁶ Скриншоты и информацию об аналогах можно скачать по ссылке <https://disk.yandex.ru/d/Hmsf-WkWSZzbkw>

людским потокам), площадь объекта, состояние отделки, тип объекта, обеспеченность инженерными системами и др.

Опыт проводимых ранее аналитических исследований рынков недвижимости показал, что для объектов производственно-складской недвижимости есть ярко выраженная зависимость их стоимости от основных параметров: местоположение (зонирование), площадь и состояние отделки.

Дополнительные факторы (материал стен, обеспеченность коммуникациями, наличие подъездных, железнодорожных путей, наличие оборудования) не были учтены в ходе анализа производственно-складской недвижимости.

Также влияет важный фактор «затопляемость». Зоны затопления и подтопления (ЗЗП) относятся к зонам с особыми условиями использования территорий и отображаются на всех видах документации, разрабатываемой при планировании развития территорий. Это необходимо для того, чтобы на данных территориях соблюдался определённый режим в целях предотвращения негативного воздействия на них. Это важно, поскольку затопление может привести к большим имущественным потерям. Затопления обычно происходит из-за обильных осадков, прорывов водохранилищ, а подтопление территории происходит за счёт поднятия грунтовых вод.



Рисунок 7- Зоны затопления или подтопления г. Кургана

Далее некоторые ценообразующие факторы представлены более подробно.

1. Местоположение

Количество предложений по местоположению объектов недвижимости



Больше всего предложений о продаже производственно-складской недвижимости представлено в г. Кургане - 12 (32%) и в сельских населенных пунктах (СНП) - 11 (30%). Меньше всего предложений представлено в г. Шадринске – 3 (8%) и посёлках городского типа (ПГТ) – 2 (5%).

2. Класс объекта недвижимости

Таблица 16 – Базовые (типовые) объекты⁷

Наименование группы	Базовые объекты группы
Класс А	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Регулируемый температурный режим. Система вентиляции. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие различных производственных площадок. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.
Класс В	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Ровный асфальтовый или бетонный пол. Высота потолков от 6 до 8 метров. Система отопления. Наличие грузовых лифтов. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Телекоммуникации. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие различных производственных площадок. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Система вентиляции. Наличие офисных и вспомогательных помещений. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.
Класс С	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 4 метров. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников. Ворота на нулевой отметке. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система вентиляции. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Наличие вспомогательных помещений при складе.
Класс D	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Система отопления. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.

3. Состояние объекта недвижимости

Таблица 17 – Виды ремонтов объектов недвижимости⁸

Вид ремонта	Характеристики
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

При разделении объектов по их состоянию учитывались фотографии объектов, год постройки и т.д.

Структура и количество объектов по состоянию отделки

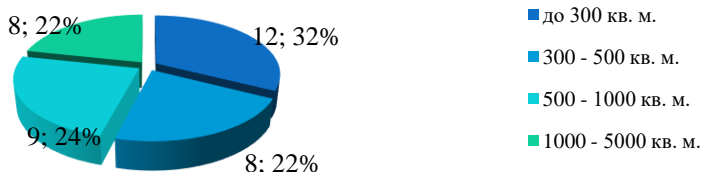


Из диаграммы видно, что наибольшее количество объектов представлено в удовлетворительном состоянии – 28 (76%). Меньшую долю составляют предложения о продаже объектов с хорошим состоянием – 3 (8%) и объекты с неудовлетворительным состоянием – 6 (16%).

4. Площадь

На рынке коммерческой недвижимости действует определенная зависимость, чем больше площадь объекта недвижимости, тем ниже его цена за 1 кв. м. и наоборот – чем меньше площадь объекта недвижимости, тем дороже его цена за 1 кв. м.

Структура и количество объектов по площади



⁷ Источник: Классификация складских помещений: <https://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов

Лидером по объему предложений являются объекты площадью до 300 кв. м.-32%. Меньшую долю составляют объекты в диапазоне «от 300 до 500 кв. м.» и «от 1 000 до 5 000 кв. м.» по 22% соответственно.

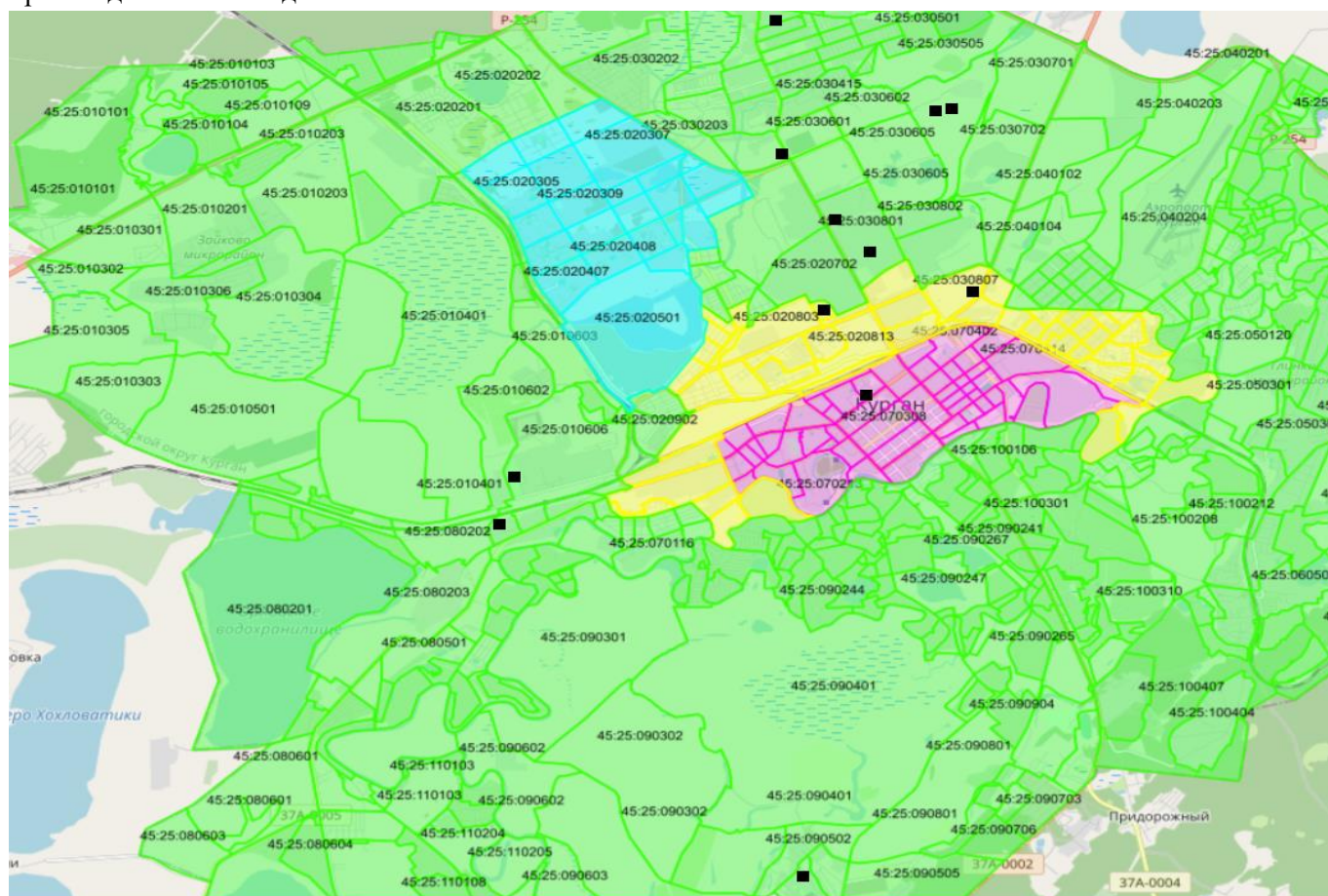
Далее представлены обобщённые результаты сравнительного анализа рыночной ситуации для объектов производственно-складской недвижимости с хорошим, удовлетворительным и неудовлетворительным состоянием, находящихся в г. Кургане и Курганской области.

Объекты были поделены на 3 основные зоны:

- г. Курган (Центр, Прицентр, Окраина, Заозерный);
- г. Шадринск;
- Курганская область (Городские населённые пункты, посёлки городского типа, сельские населённые пункты).

2.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне г. Курган

За полный 2023 г. в городе Кургане было собрано 12 предложений о продаже объектов производственно-складского назначения.



Карта расположения объектов производственно-складского назначения г. Кургана






- | | | | | | |
|---|-------------------|---|------------------|---|---|
|  | - Центр Курган |  | - Окраина Курган |  | - объекты производственно-складского назначения |
|  | - Прицентр Курган |  | - Заозерный | | |

Рисунок 8 – Распределение объектов-аналогов в г. Кургане

Далее представлен анализ цен предложений о продаже объектов производственно-складского назначения по ценовым зонам города Кургана.

Центр Курган

В данной ценовой зоне представлен один объект о продаже производственно-складского назначения.

Адрес объекта	Состояние объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
г Курган, ул Коли Мяготина, д. 118/9	удовлетворительное	1 500 000	17,2	87 209,3

Прицентр Курган

В данной ценовой зоне представлено два объекта о продаже производственно-складского назначения.

Адрес объекта	Состояние объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
г Курган, ул Омская, д. 139	удовлетворительное	46 000 000	1300,2	35 379,17
г Курган, ул Ястржембского, д. 40	неудовлетворительное	3 000 000	393,6	7 621,95

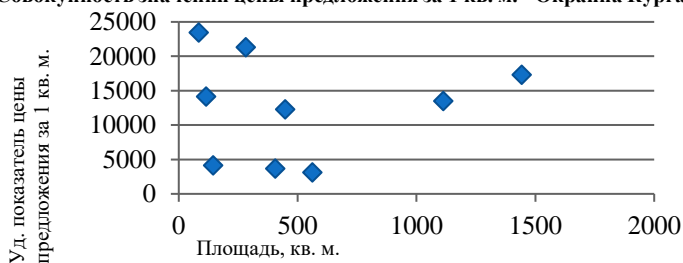
Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Курган» составило 21 501 руб.

Окраина Курган

В ценовой зоне «Окраина Курган» было представлено 9 предложений о продаже производственно-складской недвижимости.

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
Окраина Курган	9	3 112	23 488	12 563	84,3	1442,1

Совокупность значений цены предложения за 1 кв. м. "Окраина Курган"



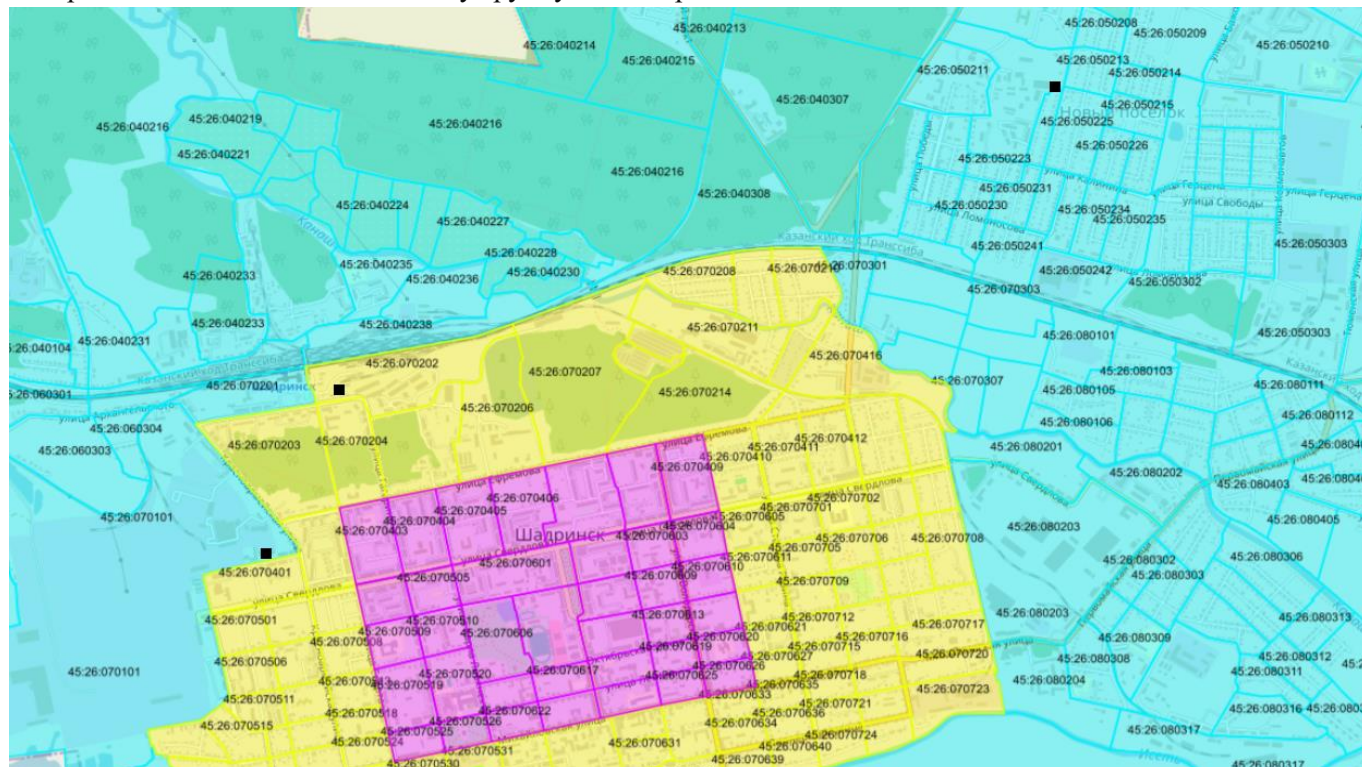
Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Курган» составило 12 563 руб. Диапазон объектов представлен от 3 112 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Промышленная 33, состояние «удовлетворительное», площадь объекта 562,3 кв. м.) до 23 488 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Добролюбова 73, состояние «хорошее», площадь объекта 84,3 кв. м.).

Вывод: Данные по ценовым зонам «Центр Курган» и «Прицентр Курган» непоказательны, так как большинство объектов производственного назначения сосредоточены в ценовой зоне «Окраина Курган» а именно на ул. Промышленная, ул. Машиностроителей, ул. Омская. Ниже представлен график для наглядности средних удельных показателей цены предложения объектов производственно-складского назначения.



2.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне г. Шадринск

За полный 2023 г. в городе Шадринске было собрано 3 предложения¹⁰ о продаже объектов производственно-складского назначения. Из-за недостаточного количества аналогов ценовые зоны г. Шадринска были объединены в одну группу «г. Шадринск».



Карта расположения объектов производственно-складского назначения г. Шадринска

- Центр Шадринск
- Прицентр Шадринск
- Окраина Шадринск
- объекты производственно-складского назначения

Рисунок 9 – Распределение объектов-аналогов в г. Шадринске

В данной ценовой зоне представлено три объекта о продаже производственно-складского назначения.

Таблица 18 - Информация по объектам-аналогам, представленным в ценовой зоне «г. Шадринск»

Адрес объекта	Состояние объекта	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
г Шадринск, ул Мира, д. 33	удовлетворительное	7 000 000	307,7	22 749,43
г Шадринск, ул Пролетарская, д. 7	удовлетворительное	1 000 000	186,4	5 364,81
г Шадринск, ул Архангельского	удовлетворительное	4 900 000	271,6	18 041,24

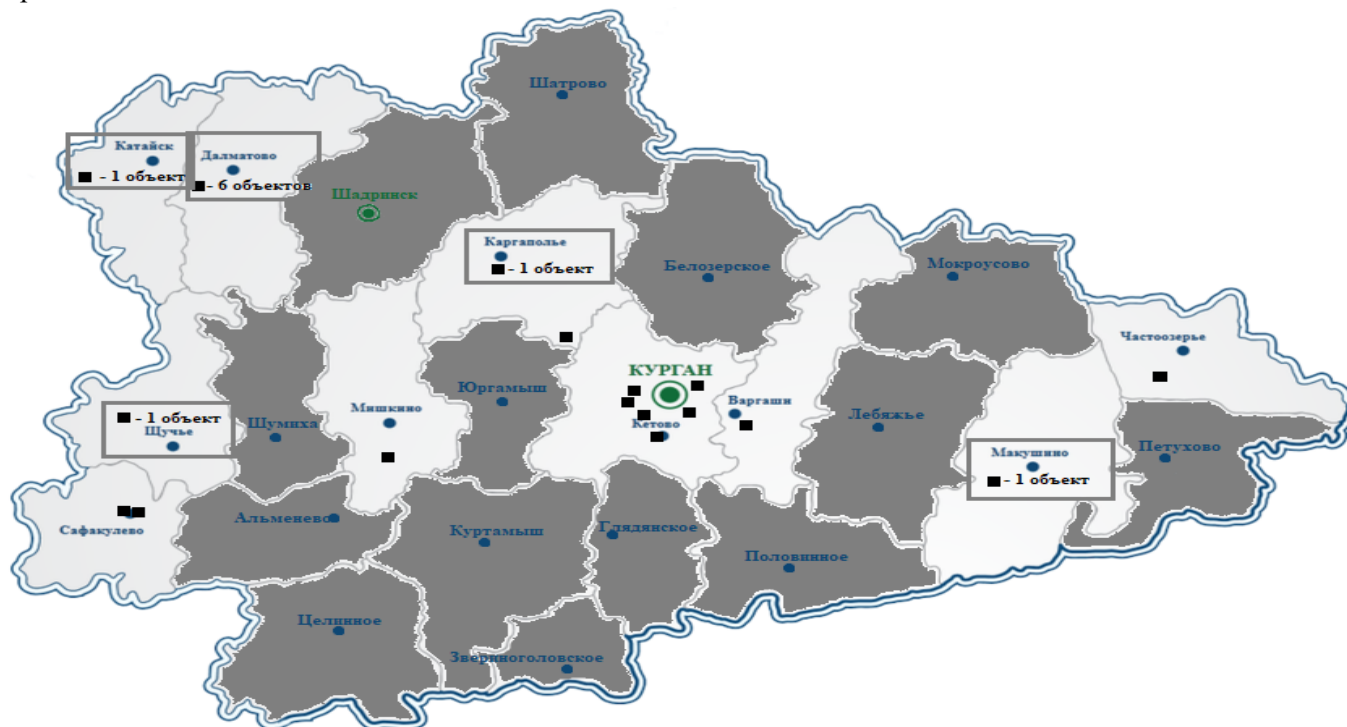
Среднее значение по ценовой зоне «г. Шадринск» составило 15 385 руб.

Вывод: Данные по ценовой зоне «г. Шадринск» непоказательны, так как представлено мало объектов, в основном они располагаются на окраине и в прицентре г. Шадринска.

¹⁰ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: <https://disk.yandex.ru/d/K04Fx2Li6AnvXg>

2.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости по ценовой зоне Курганская область

За полный 2023 г. в Курганской области было собрано 22 предложения¹¹ о продаже объектов производственно-складского назначения.



Карта расположения объектов производственно-складского назначения Курганской области

- - г. Курган и г. Шадринск
- - центры муниципальных округов
- - объекты-аналоги в данных районах отсутствуют
- - 1 объект
- - 6 объектов
- - продажа объектов в сельских населенных пунктах

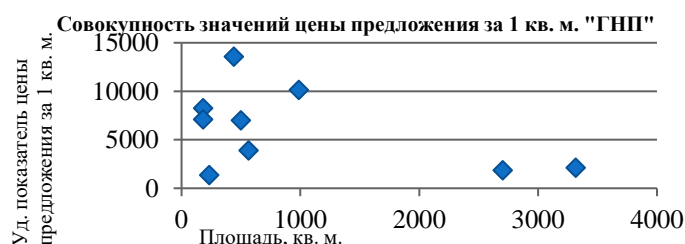
Рисунок 10 – Распределение объектов-аналогов в Курганской области

Далее представлен анализ цен предложений о продаже объектов производственно-складского назначения по ценовым зонам Курганской области.

Городские населённые пункты (ГНП)

В ценовой зоне «ГНП» было представлено 9 предложений о продаже производственно-складской недвижимости.

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
ГНП	9	1 341	13 562	6 135	181,9	3316,6



¹¹ Информацию и скриншоты объектов-аналогов вы можете скачать по ссылке: https://disk.yandex.ru/d/D_mDNDvQbNT2eQ

Таблица 19 - Информация по объектам-аналогам, представленным в ценовой зоне «ГНП»

Адрес объекта	Состояние	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
г Далматово, ул Рукманиса, д. 14	удовлетворительное	2 200 000	565	3 893,81
г Далматово, ул Р.Люксембург, д. 356	удовлетворительное	1 500 000	181,9	8 246,29
г Щучье, ул 50 лет ВЛКСМ, д. 17	удовлетворительное	6 000 000	442,4	13 562,39
г Далматово, ул Элеваторная, д. 2	удовлетворительное	3 500 000	500	7 000
г Далматово, ул Островского, д. 17	удовлетворительное	1 300 000	183,4	7 088,33
г Далматово, ул Р.Люксембург	удовлетворительное	7 000 000	3316,6	2 110,6
г Катайск, ул Боровая, д. 31	удовлетворительное	10 000 000	986,7	10 134,79
г Далматово, ул М.Горького, д. 78	удовлетворительное	4 950 000	2704	1 830,62
г Макушино, ул Д.Бедного, д. 47	неудовлетворительное	312 000	232,7	1 340,78

Посёлки городского типа (ПГТ)

В ценовой зоне «ПГТ» представлено всего два объекта о продаже производственно-складской недвижимости.

Таблица 20 - Информация по объектам-аналогам, представленным в ценовой зоне «ПГТ»

Адрес объекта	Состояние	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
Каргапольский рн., рп Красный Октябрь, ул Красина, 18	удовлетворительное	2 700 000	885,5	3 049,12
Каргапольский рн., рп Каргаполье, ул Гагарина, з/у 4	хорошее	9 400 000	764,5	12 295,62

Среднее значение по ценовой зоне «ПГТ» составило 7 672 руб. Результат непоказателен, так как диапазон выборки ограничен двумя объектам.

Сельские населённые пункты (СНП)

В ценовой зоне «СНП» было представлено 11 предложений о продаже производственно-складской недвижимости.

Населенный пункт	Кол-во	Min цена 1 кв. м.	Max цена 1 кв. м.	Ср. цена 1 кв. м.	Min Площадь, кв.м.	Max Площадь, кв.м.
СНП	11	1 302	37 140	14 294	223,3	1500,4



Таблица 21 - Информация по объектам-аналогам, представленным в ценовой зоне «СНП»

Адрес объекта	Состояние	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв. м.	Удельный показатель, руб./кв. м.
Кетовский, с Кетово, ул Боровая, д. 2	удовлетворительное	2 900 000	368	7 880,43
Сафакулевский, с Сафакулево, ул Мира, д. 16	удовлетворительное	5 000 000	528,7	9 457,16
Кетовский, с Новая Сидоровка, ул Новая, д. 2	неудовлетворительное	602 800	253,9	2 374,16
Мишкинский, с Коровье	неудовлетворительное	5 000 000	1500,4	3 332,44
Сафакулевский, с Сафакулево, ул Элеваторная, д. 18	удовлетворительное	29 000 000	1146,9	25 285,55
Кетовский, п Придорожный, ул Центральная	удовлетворительное	12 000 000	323,1	37 140,2
Кетовский, с Колташево, ул Почтовая	неудовлетворительное	900 000	691,1	1 302,272
Варгашинский, с Варгаши, ул Нефтяников, д. 18	неудовлетворительное	650 000	223,3	2 910,88
Кетовский, с Садовое	удовлетворительное	15 000 000	534,4	28 068,86
Кетовский, с Новая Сидоровка, ул Заводская, д. 2	удовлетворительное	5 500 000	1294,5	4 248,74
Частоозерский, с Долгие	хорошее	30 000 000	851,5	35 231,94

Вывод: Данные по ценовым зонам Курганской области непоказательны, так как представлено мало объектов производственного назначения.

Ниже представлен график для наглядности средних удельных показателей цены предложения объектов производственно-складского назначения.



2.5. Общий вывод по анализу рынка производственно-складской недвижимости в г. Кургане и Курганской области за 2023 год

На основе анализа цен предложений на объекты производственно-складского назначения, приведенного выше, можно построить обобщенный график по ценовым зонам г. Кургана и Курганской области.



* - данные непоказательны, так как в данной группе присутствует всего одно предложение о продаже объекта производственно-складского назначения.

Общий вывод: В проведенном анализе были учтены следующие ценообразующие факторы:

а) Местоположение. В ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Кургана снижается количество предложений производственно-складской недвижимости. В отдаленных районах количество предложений сокращается до единичных предложений. В г. Кургане производственно-складская недвижимость дороже, чем в г. Шадринске и районах Курганской области;

б) Площадь. Наблюдается обратная зависимость цены предложения производственно-складской недвижимости от площади. Чем меньше площадь объекта, тем дороже его цена за 1 кв. м. и наоборот, чем больше площадь объекта, тем ниже его цена за 1 кв. м.



БТИ

ГБУ Курганской области «Государственный центр
кадастровой оценки и учета недвижимости»



📍 г. Курган, ул. Тобольная, 54
☎ (3522) 45-52-97
☎ (3522) 45-75-63
✉ income@bti45.ru

Контакты:

ГБУ Курганской области "Государственный центр кадастровой
оценки и учета недвижимости"

Генеральный директор
Мищенко Екатерина Ивановна

Тел: (3522) 42-88-76

Почта: uprkadocenka@bti45.ru

Наш сайт: <http://bti45.ru/>

<https://vk.com/public174827341>

* Анализ является интеллектуальной
собственностью ГБУ Курганской области
«Государственный центр кадастровой
оценки и учета недвижимости».