

## Анализ рынка неkomмерческой недвижимости Удмуртской Республики за 2015-2017 гг., корректировка на дату оценки

Рынок недвижимости имеет свои особенности, в том числе и региональные. На ценообразование, формирование спроса и предложения влияют многие факторы, часть из которых являются общими по стране, другие зависят от особенностей региона расположения. В качестве факторов, влияющих на ценообразование таких сегментов недвижимости, как торгово-офисная, производственно-складская, объекты малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, а также объекты, предназначенные для хранения транспорта, можно выделить основные: назначение, месторасположение, площадь. Наиболее развитым и насыщенным по количеству информации о ситуации на рынке перечисленных видов недвижимости на территории Удмуртской Республики является г. Ижевск. На примере столицы республики обработано достаточное количество информации по предложениям для формирования достоверной выборки. Выводы о прослеживаемых зависимостях, полученных в результате анализа рынков недвижимости г. Ижевска, применимы для всех объектов недвижимости Удмуртии, в пределах каждого из сегментов.

Проанализировав динамику изменения цен на недвижимость в сегменте «*Дома малоэтажной жилой застройки (МЖЗ)*», в том числе индивидуальной жилой застройки (индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дома дачных объединений и садоводческих товариществ), можно сделать вывод о прямой зависимости стоимости подобной (аналогичной) недвижимости от стоимости земельного участка, на котором эта недвижимость расположена.

Для визуального представления динамики цен на земельные участки (равно как и на объекты МЖЗ), была сформирована выборка участков земли, расположенных территориально в одном районе Ижевска (в жилом микрорайоне «Татар Базар»), предназначенных для индивидуальной жилой застройки. Выборка была сформирована таким образом, чтоб исключить влияние на стоимость земли таких факторов, как местоположение, разрешенное использование и категория земельного участка.

Стоимость земельных участков в Ленинском районе г. Ижевска Удмуртской Республики (жилой микрорайон «Татар Базар»)

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
1 квартал 2015 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Азина	600	1 250 000	2 083	"Обмен-продажа жилья" №9 (1009) от 05.03.2015 г., стр. 118
2	УР, г. Ижевск, ул. Богдана Хмельницкого, 121	600	1 400 000	2 333	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 124
3	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	500	1 500 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 124
4	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	500	1 650 000	3 300	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 125
5	УР, г. Ижевск, ул. Степная	800	1 650 000	2 063	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 126
6	УР, г. Ижевск, ул. Тракторная	400	1 200 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 126
7	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	500	1 800 000	3 600	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 126
8	УР, г. Ижевск, ул. Степная	800	1 600 000	2 000	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 126
9	УР, г. Ижевск, ул. Шаумяна	700	1 550 000	2 214	"Обмен-продажа жилья" №2 (1002) от 15.01.2015 г., стр. 126
10	УР, г. Ижевск, ул. Волгоградская	500	1 490 000	2 980	"Вся недвижимость г. Ижевск" №02 (477) 12-18 января 2015 г., стр. 102
11	УР, г. Ижевск, ул. Володарского	740	1 860 000	2 514	"Вся недвижимость г. Ижевск" №04 (479) 26 января - 1 февраля 2015 г., стр. 103
12	УР, г. Ижевск, ул. Чкалова, 18	760	1 350 000	1 776	"Обмен-продажа жилья" №9 (1009) от 05.03.2015 г., стр. 119
13	УР, г. Ижевск, пер. Заводской	550	1 400 000	2 545	"Вся недвижимость г. Ижевск" №06 (481) 9-15 февраля 2015 г., стр. 106
14	УР, г. Ижевск, ул. Депутатская, 7	520	1 360 000	2 615	"Обмен-продажа жилья" №9 (1009) от 05.03.2015 г., стр. 118

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
15	УР, г. Ижевск, ул. Короткая	620	1 750 000	2 823	"Обмен-продажа жилья" №12 (1012) от 26.03.2015 г., стр. 118
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 590</b>	
2 квартал 2015 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Богдана Хмельницкого, 121	600	1 230 000	2 050	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
2	УР, г. Ижевск, ул. Воронежская	500	1 400 000	2 800	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
3	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	400	1 300 000	3 250	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
4	УР, г. Ижевск, ул. Депутатская, 7	520	1 200 000	2 308	"Обмен-продажа жилья" №24 (1024) от 18.06.2015 г., стр. 118
5	УР, г. Ижевск, ул. Короткая	620	1 800 000	2 903	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
6	УР, г. Ижевск, ул. Литовская	400	1 570 000	3 925	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
7	УР, г. Ижевск, ул. Литовская	500	1 650 000	3 300	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
8	УР, г. Ижевск, ул. Нагорная	500	1 750 000	3 500	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
9	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	500	1 590 000	3 180	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 119
10	УР, г. Ижевск, ул. Степная	900	1 600 000	1 778	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 120
11	УР, г. Ижевск, ул. Степная	600	1 750 000	2 917	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 120
12	УР, г. Ижевск, ул. Степная	800	1 600 000	2 000	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 120
13	УР, г. Ижевск, ул. Шаумяна	700	1 550 000	2 214	"Обмен-продажа жилья" №21 (1021) от 28.05.2015 г., стр. 120
14	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	600	1 750 000	2 917	"Обмен-продажа жилья" №18 (1018) от 07.05.2015 г., стр. 112
15	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	1000	1 680 000	1 680	"Обмен-продажа жилья" №17 (1017) от 30.04.2015 г., стр. 112
16	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	400	1 450 000	3 625	"Обмен-продажа жилья" №24 (1024) от 18.06.2015 г., стр. 119
17	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й, 17	400	1 480 000	3 700	"Обмен-продажа жилья" №25 (1025) от 25.06.2015 г., стр. 118
18	УР, г. Ижевск, ул. Чкалова	450	1 500 000	3 333	izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_s_ot_izhs_577584619
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 854</b>	
3 квартал 2015 г.					
1	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й, 17	400	1 480 000	3 700	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 117
2	УР, г. Ижевск, ул. Богдана Хмельницкого, 121	600	1 200 000	2 000	"Обмен-продажа жилья" №38 (1038) от 24.09.2015 г., стр. 117
3	УР, г. Ижевск, ул. Воронежская	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
4	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
5	УР, г. Ижевск, ул. Короткая	620	1 800 000	2 903	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
6	УР, г. Ижевск, ул. Литовская, 133	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
7	УР, г. Ижевск, ул. Нагорная	500	1 750 000	3 500	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
8	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	400	1 450 000	3 625	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
9	УР, г. Ижевск, ул. Степная	900	1 600 000	1 778	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
10	УР, г. Ижевск, ул. Степная	600	1 750 000	2 917	"Обмен-продажа жилья" №34 (1034) от 27.08.2015 г., стр. 118
11	УР, г. Ижевск, ул. Июльская	1000	3 150 000	3 150	"Обмен-продажа жилья" №38 (1038) от 24.09.2015 г., стр. 117
12	УР, г. Ижевск, ул.	600	1 800 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №38 (1038) от

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
	Можарова				24.09.2015 г., стр. 118
13	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	400	1 300 000	3 250	"Обмен-продажа жилья" №27 (1027) от 09.07.2015 г., стр. 118
14	УР, г. Ижевск, ул. Депутатская, 7	520	1 200 000	2 308	"Обмен-продажа жилья" №27 (1027) от 09.07.2015 г., стр. 118
15	УР, г. Ижевск, ул. Литовская	400	1 570 000	3 925	"Обмен-продажа жилья" №27 (1027) от 09.07.2015 г., стр. 119
16	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	600	1 590 000	2 650	"Обмен-продажа жилья" №27 (1027) от 09.07.2015 г., стр. 119
17	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	500	1 399 000	2 798	"Вся недвижимость г. Ижевск" №29 (504) 20 - 26 июля 2015 г., стр. 90
18	УР, г. Ижевск, пер. Саранский	700	1 000 000	1 429	"Обмен-продажа жилья" №27 (1027) от 09.07.2015 г., стр. 119
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 918</b>	
4 квартал 2015 г.					
1	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й, 17	400	1 480 000	3 700	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 117
2	УР, г. Ижевск, ул. Богдана Хмельницкого, 121	600	1 200 000	2 000	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 117
3	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 117
4	УР, г. Ижевск, ул. Литовская, 133	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 118
5	УР, г. Ижевск, ул. Июльская	1000	3 150 000	3 150	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 117
6	УР, г. Ижевск, ул. Короткая	620	1 800 000	2 903	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 117
7	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	600	1 800 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 118
8	УР, г. Ижевск, ул. Нагорная	500	1 750 000	3 500	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 118
9	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	400	1 450 000	3 625	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 118
10	УР, г. Ижевск, пер. Саранский	700	1 200 000	1 714	"Обмен-продажа жилья" №39 (1039) от 01.10.2015 г., стр. 118
11	УР, г. Ижевск, ул. Степная	600	1 600 000	2 667	"Вся недвижимость г. Ижевск" №44 (519) 2 - 8 ноября 2015 г., стр. 55
12	УР, г. Ижевск, ул. Динамовская	700	1 770 000	2 529	"Обмен-продажа жилья" №48 (1048) от 3.12.2015 г., стр. 111
13	УР, г. Ижевск, пер. Откосный	950	2 500 000	2 632	"Обмен-продажа жилья" №48 (1048) от 3.12.2015 г., стр. 112
14	УР, г. Ижевск, ул. Чкалова	500	870 000	1 740	"Обмен-продажа жилья" №48 (1048) от 3.12.2015 г., стр. 112
15	УР, г. Ижевск, ул. 2 Учхозная	400	1 100 000	2 750	"Из рук в руки" № 100 (2142) от 1 октября 2015 г., стр. 10
16	УР, г. Ижевск, ул. Одесская	530	1 650 000	3 113	"Из рук в руки" № 100 (2142) от 1 октября 2015 г., стр. 10
17	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар"	400	900 000	2 250	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_642323545">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_642323545</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 804</b>	
1 квартал 2016 г.					
1	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й, 17	400	1 480 000	3 700	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 111
2	УР, г. Ижевск, пер. Декабрьский	500	1 600 000	3 200	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 111
3	УР, г. Ижевск, ул. Динамовская	700	1 770 000	2 529	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 111
4	УР, г. Ижевск, ул. Июльская	1000	3 150 000	3 150	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 111
5	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	600	1 800 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112
6	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	400	1 450 000	3 625	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112
7	УР, г. Ижевск, пер. Откосный	950	2 500 000	2 632	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
8	УР, г. Ижевск, пер. Саранский	700	1 200 000	1 714	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112
9	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар" (у Мечети)	930	2 300 000	2 473	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112
10	УР, г. Ижевск, ул. Чкалова	500	870 000	1 740	"Обмен-продажа жилья" №4 (1055) от 28.01.2016 г., стр. 112
11	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар"	400	800 000	2 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_642323545">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_642323545</a>
12	УР, г. Ижевск, ул. Леваневского	400	800 000	2 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_695351439">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_695351439</a>
13	УР, г. Ижевск, ул. Депутатская, 13	400	1 000 000	2 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_712282015">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_712282015</a>
14	УР, г. Ижевск, ул. Кирпичная, 12	700	2 000 000	2 857	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_748943406">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_748943406</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 651</b>	
2 квартал 2016 г.					
1	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й, 17	400	1 350 000	3 375	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
3	УР, г. Ижевск, ул. Деловая	650	1 700 000	2 615	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
4	УР, г. Ижевск, ул. Июльская	1000	3 150 000	3 150	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
5	УР, г. Ижевск, ул. Короткая	620	1 800 000	2 903	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
6	УР, г. Ижевск, ул. Можарова	600	1 800 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
7	УР, г. Ижевск, ул. Оружейная	400	1 200 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
8	УР, г. Ижевск, пер. Откосный	950	2 500 000	2 632	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
9	УР, г. Ижевск, пер. Саранский	700	1 200 000	1 714	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
10	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар"	550	1 590 000	2 891	"Обмен-продажа жилья" №16 (1067) от 21.04.2016 г., стр. 98
11	УР, г. Ижевск, пер. Инструментальный	500	1 500 000	3 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_794809591">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_794809591</a>
12	УР, г. Ижевск, ул. Леваневского	400	800 000	2 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_695351439">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_695351439</a>
13	УР, г. Ижевск, ул. Депутатская, 13	410	950 000	2 317	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_sot_izhs_766873998">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_sot_izhs_766873998</a>
14	УР, г. Ижевск, ул. Фестивальная	600	1 870 000	3 117	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_755270452">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_755270452</a>
15	УР, г. Ижевск, ул. Мира	500	1 500 000	3 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_757593435">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_757593435</a>
16	УР, г. Ижевск, ул. Кирпичная, 12	700	2 000 000	2 857	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_748943406">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_748943406</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 771</b>	
3 квартал 2016 г.					
1	УР, г. Ижевск, пер. Тракторный 3-й	400	1 300 000	3 250	"Обмен-продажа жилья" №38 (1089) от 22.09.2016 г., стр. 88
2	УР, г. Ижевск, ул. Московская	550	1 650 000	3000	"Обмен-продажа жилья" №38 (1089) от 22.09.2016 г., стр. 89
3	УР, г. Ижевск, пер. Откосный	950	1 950 000	2053	"Обмен-продажа жилья" №38 (1089) от 22.09.2016 г., стр. 89
4	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар"	550	1 590 000	2891	"Обмен-продажа жилья" №38 (1089) от 22.09.2016 г., стр. 89
5	УР, г. Ижевск, ул. Фестивальная	600	1 800 000	3000	"Обмен-продажа жилья" №38 (1089) от 22.09.2016 г., стр. 90
6	УР, г. Ижевск, ул. Александровская	480	1 200 000	2500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_sot_izhs_833555461">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_sot_izhs_833555461</a>
7	УР, г. Ижевск, ул. Тульская	1000	1 700 000	1700	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_833045027">izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_833045027</a>
8	УР, г. Ижевск, Ленинский район	500	1 700 000	3 400	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_836478858">izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_836478858</a>

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 724</b>	
4 квартал 2016 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Красина	600	1 700 000	2 833	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 80
2	УР, г. Ижевск, ул. Московская	550	1 500 000	2 727	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 81
3	УР, г. Ижевск, ул. Новгородская	1100	2 200 000	2 000	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 81
4	УР, г. Ижевск, пер. Откосный	950	1 950 000	2 053	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 81
5	УР, г. Ижевск, жилой район "Татарбазар"	550	1 590 000	2 891	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 81
6	УР, г. Ижевск, ул. Фестивальная	600	1 800 000	3 000	"Обмен-продажа жилья" №46 (1097) от 17.11.2016 г., стр. 81
7	УР, г. Ижевск, ул. Мира	500	1 400 000	2 800	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
8	УР, г. Ижевск, ул. Ивановская, 29	800	1 200 000	1 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_865154385">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_865154385</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 476</b>	
1 квартал 2017 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Волгоградская, 23	320,0	1 200 000	3 750	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_3.2_sot._898297058">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_3.2_sot._898297058</a>
2	УР, г. Ижевск, ул. Деловая, 160	700,0	1 600 000	2 286	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934200589">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_934200589</a>
3	УР, г. Ижевск, ул. Автономная, 106а	650,0	1 100 000	1 692	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_1016815761">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_1016815761</a>
4	УР, г. Ижевск, ул. Ивановская, 30	600,0	850 000	1 417	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1088290679">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1088290679</a>
5	УР, г. Ижевск, ул. Краснознаменная, 186	668,0	1 050 000	1 572	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
6	УР, г. Ижевск, ул. Красина, 3а	600,0	1 500 000	2 500	"Обмен-продажа жилья" №3 (1105) от 16.02.2017 г., стр. 25
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 203</b>	
2 квартал 2017 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Полевая, 103а	380,0	1 750 000	4 605	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot._1054068457">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot._1054068457</a>
2	УР, г. Ижевск, пер. Д. Бедного	400,0	1 000 000	2 500	<a href="http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2292860/">http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2292860/</a>
3	УР, г. Ижевск, ул. Братская	600,0	1 700 000	2 833	<a href="http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2239877/">http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/zemelnye-uchastki/prodazha/2239877/</a>
4	УР, г. Ижевск, ул. Краснознаменная, 186	700,0	1 110 000	1 586	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_933926754">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_933926754</a>
5	УР, г. Ижевск, ул. Овражная, 6	600,0	1 100 000	1 833	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1118702240">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1118702240</a>
6	УР, г. Ижевск, ул. Киевская, 20	475,0	1 200 000	2 526	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
7	УР, г. Ижевск, 490 м на юго-запад от жилого дома по ул. Автономная, 106	1687,0	1 920 000	1 138	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
8	УР, г. Ижевск, пер. Татарский	650,0	1 350 000	2 077	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_6_sot._1066945989">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_6_sot._1066945989</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 387</b>	
3 квартал 2017 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Леваневского, 16а	316,00	650 000	2 057	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_906938077">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_906938077</a>
2	УР, г. Ижевск, ул. Мира, 23	500,00	1 450 000	2 900	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_5_sot._862604704">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_5_sot._862604704</a>
3	УР, г. Ижевск, ул. Автономная, 106	1 250,00	1 850 000	1 480	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_997839895">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_997839895</a>
4	УР, г. Ижевск, пер.	600,00	1 350 000	2 250	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_997839895">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot._izhs_997839895</a>

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
	Татарский, 47				astki/uchastok_6_sot_izhs_968560215
5	УР, г. Ижевск, пер. Инструментальный	500,00	1 250 000	2 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_794809591">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_794809591</a>
6	УР, г. Ижевск, пер. Откосный, 43	960,00	2 100 000	2 188	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_sot_izhs_635143508">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_sot_izhs_635143508</a>
7	УР, г. Ижевск, ул. Новгородская, 113	700	1 700 000	2 429	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_605913498">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_605913498</a>
8	УР, г. Ижевск, ул. Полевая, 103а	380,0	1 500 000	3 947	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot_1054068457">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot_1054068457</a>
9	УР, г. Ижевск, ул. Волгоградская, 23	320,0	1 200 000	3 750	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_3.2_sot_898297058">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_33_m_na_uchastke_3.2_sot_898297058</a>
10	УР, г. Ижевск, ул. Киевская	500,0	1 220 000	2 440	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1081570463">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1081570463</a>
11	УР, г. Ижевск, ул. Учхозная 2-я	1000,0	2 000 000	2 000	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_971615771">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_971615771</a>
12	УР, г. Ижевск, пер. Шихтовый	400,0	600 000	1 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_947580517">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_947580517</a>
13	УР, г. Ижевск, ул. Учхозная 2-я, 45	1200,0	2 000 000	1 667	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1003406456">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1003406456</a>
14	УР, г. Ижевск, ул. Азовская	427,0	520 000	1 218	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1027758077">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1027758077</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 309</b>	
4 квартал 2017 г.					
1	УР, г. Ижевск, ул. Мира	500,00	1 295 000	2 590	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1095268525">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1095268525</a>
2	УР, г. Ижевск, ул. Ивановская, 29	800	1 100 000	1 375	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_865154385">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_865154385</a>
3	УР, г. Ижевск, ул. Тувинская, 3	350,00	1 200 000	3 429	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot_izhs_668579922">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot_izhs_668579922</a>
4	УР, г. Ижевск, ул. Сапфировая (мкр. Шунды)	1 250,00	1 650 000	1 320	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot_izhs_1140277470">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot_izhs_1140277470</a>
5	УР, г. Ижевск, ул. Деловая, 160	700,00	1 500 000	2 143	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_934200589">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_934200589</a>
6	УР, г. Ижевск, ул. Автономная, 106а	650,0	1 100 000	1 692	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_1016815761">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot_izhs_1016815761</a>
7	УР, г. Ижевск, ул. Мира	500	1 280 000	2 560	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1170422189">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1170422189</a>
8	УР, г. Ижевск, пер. Татарский, 47	600,00	1 350 000	2 250	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_968560215">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_968560215</a>
9	УР, г. Ижевск, пер. Краснознаменный, 3а	500,0	900 000	1 800	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1123246704">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1123246704</a>
10	УР, г. Ижевск, ул. Леваневского, 16а	316,0	650 000	2 057	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_izhs_906938077">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_izhs_906938077</a>
11	УР, г. Ижевск, ул. Овражная, 6	600,0	950 000	1 583	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1118702240">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1118702240</a>
12	УР, г. Ижевск, ул. Ивановская, 30	600,0	700 000	1 167	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1088290679">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1088290679</a>
13	УР, г. Ижевск, пер. Откосный, 43	960,00	2 100 000	2 188	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_sot_izhs_635143508">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_sot_izhs_635143508</a>
14	УР, г. Ижевск, ул. Учхозная 2-я, 45	1200,0	2 000 000	1 667	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1003406456">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1003406456</a>
15	УР, г. Ижевск, ул. Новгородская, 113	700	1 200 000	1 714	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_605913498">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_605913498</a>
16	УР, г. Ижевск, ул. Краснознаменная, 186	700,0	970 000	1 386	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_933926754">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_933926754</a>
17	УР, г. Ижевск, ул. Киевская	500,0	1 220 000	2 440	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1081570463">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1081570463</a>
18	УР, г. Ижевск, ул. Полевая, 103а	380,0	1 200 000	3 158	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot_1054068457">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_4_sot_1054068457</a>
19	УР, г. Ижевск, пер. Шихтовый	400,0	600 000	1 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_947580517">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_947580517</a>

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
20	УР, г. Ижевск, пер. Татарский	550,0	1 350 000	2 455	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_27_m_na_uchastke_5.5_sot_933723577">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_27_m_na_uchastke_5.5_sot_933723577</a>
21	УР, г. Ижевск, ул. Заводская, 53	350,0	1 300 000	3 714	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_3.5_sot_934382952">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachikottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_3.5_sot_934382952</a>
	<b>Среднее значение</b>			<b>2 104</b>	

Сводные данные о средней стоимости 1 кв. м земельного участка в Ленинском районе г. Ижевска Удмуртской Республики (жилой микрорайон «Татар Базар»)

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Корректировка на изменение стоимости, % на 01.01.2018 г.
1	I квартал 2015	2 590	-18,75%
2	II квартал 2015	2 854	-26,29%
3	III квартал 2015	2 918	-27,90%
4	IV квартал 2015	2 804	-24,97%
5	I квартал 2016	2 651	-20,64%
6	II квартал 2016	2 771	-24,08%
7	III квартал 2016	2 724	-22,76%
8	IV квартал 2016	2 476	-15,00%
9	I квартал 2017	2 203	-4,48%
10	II квартал 2017	2 387	-11,86%
11	III квартал 2017	2 309	-8,87%
12	IV квартал 2017	2 104	0,00%

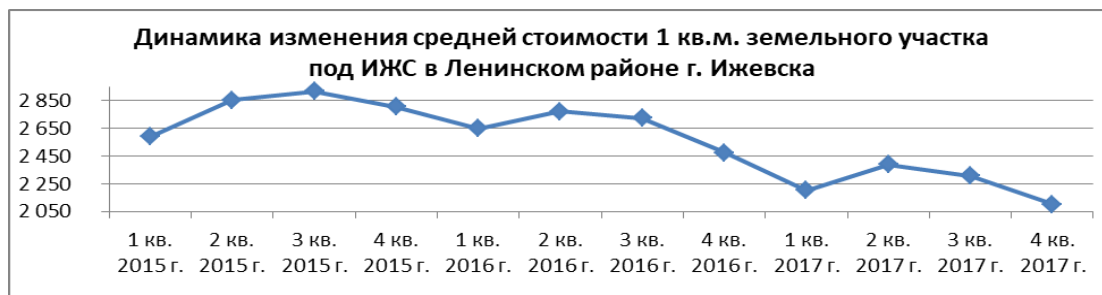


График динамики изменения стоимости земельных участков под ИЖС в г. Ижевске

По графику наглядно видно, что спрос на земельные участки носит сезонный характер: пик «популярности» (читай, цен) приходится на 2-3 квартал года. К зиме рынок земельных участков, также как и объектов малоэтажной жилой и индивидуальной жилой застройки, идет на спад.

Для выявления зависимости изменения стоимости недвижимости, предназначенной для хранения транспорта (*гаражей*) за последние 3 года, для выборки были отобраны объекты указанного сегмента, расположенные на территории г. Ижевска, т.к. эта недвижимость в Ижевске представлена в большом ассортименте, и сомнений в репрезентативности выборки не возникает. Анализ рынка гаражей в составе ГСК показывает, что с период с 01.01.2015 по 31.12.2017 года стоимость такой недвижимости в г. Ижевске варьировалась от 200 до 20 000 руб. / кв.м. в зависимости от местоположения, состояния, площади и др. Для анализа было обработано более 1000 сделок и предложений.<sup>1</sup> Считаем, что выводы, полученные в результате анализа этой выборки применимы и для других гаражей, расположенных за пределами столицы республики. Средняя стоимость 1 кв.м. гаража в составе ГСК определена поквартально за последние 3 года.

<sup>1</sup> [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [izhevsk.barahla.net](http://izhevsk.barahla.net); еженедельники "Обмен-продажа жилья", "Вся недвижимость г. Ижевск" и «Из рук в руки»

Сводные данные о средней стоимости 1 кв.м. гаражей в составе ГСК на территории г. Ижевска Удмуртской Республики

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв.м. гаража в составе ГСК, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
1	I квартал 2015	3 968	-16,35%
2	II квартал 2015	3 962	-16,21%
3	III квартал 2015	4 239	-21,68%
4	IV квартал 2015	4 231	-21,54%
5	I квартал 2016	4 084	-18,72%
6	II квартал 2016	3 807	-12,80%
7	III квартал 2016	3 960	-16,17%
8	IV квартал 2016	3 746	-11,39%
9	I квартал 2017	3 551	-6,51%
10	II квартал 2017	3 669	-9,52%
11	III квартал 2017	3 631	-8,58%
12	IV квартал 2017	3 320	0,00%

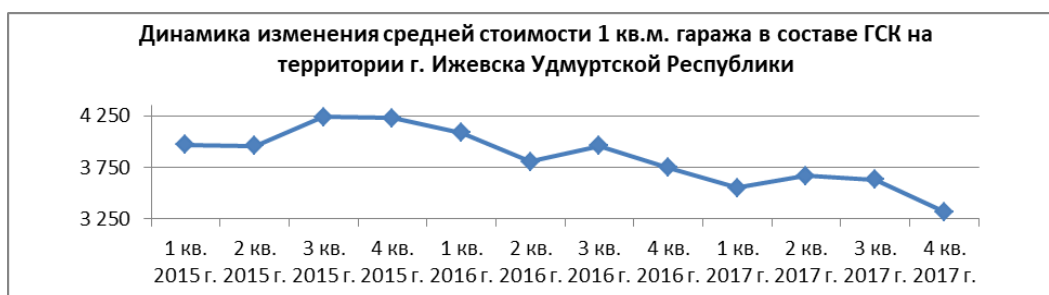


График динамики изменения стоимости гаражей в составе ГСК в г. Ижевске

По графику четко прослеживается снижение спроса на гаражи. Любой человек стремится к созданию наиболее комфортных для себя условий жизни, а ГСК в своем большинстве находятся за пределами многоквартирной жилой застройки, что явно не вписывается в понятие комфорта. Хранить личный авто рядом с местом жительства намного удобнее, пусть это будет даже нелегальная автостоянка, но зато во дворе дома, чем охраняемый гараж на территории ГСК, пешком до которого не менее 30 минут.

Незначительное увеличение сезонных цен, которое наблюдается на диаграмме, связано скорее с потребностью определенных слоев населения в зимнем хранении автотранспорта (существует некая возрастная группа горожан, предпочитающая передвигаться на личном авто только в летний период, а на зимнее время года оставлять транспорт на «приколе»). Большой же своей частью горожане в настоящее время используют гаражи в качестве складских площадей (хранение заготовок, овощей и несезонных предметов личного обихода: велосипеды, санки пр.).

По данным Удмуртстата,<sup>2</sup> средняя цена 1 кв.м. общей площади *квартир* на вторичном рынке жилья Удмуртской Республики, в период с I квартала 2015 года по IV квартал 2017 года, находилась в интервале от 43 602,23 до 45 828,27 руб. / кв.м.

Средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья Удмуртской Республики

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв.м. жилых квартир на вторичном рынке УР, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
1	I квартал 2015	45 574,88	-2,20%
2	II квартал 2015	44 969,13	-0,89%
3	III квартал 2015	45 742,73	-2,56%
4	IV квартал 2015	45 828,27	-2,75%
5	I квартал 2016	45 277,86	-1,56%
6	II квартал 2016	44 267,52	0,68%
7	III квартал 2016	44 336,77	0,53%

<sup>2</sup> <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001>; <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001>



№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв.м. жилых квартир на вторичном рынке УР, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
8	IV квартал 2016	43 654,80	2,10%
9	I квартал 2017	43 634,86	2,14%
10	II квартал 2017	44 139,73	0,97%
11	III квартал 2017	43 602,23	2,22%
12	IV квартал 2017	44 570,08	0,00%



График динамики изменения средней стоимости квартир на вторичном рынке Удмуртии

*Однако стоит отметить, что данные графики не учитывают скидки на торг и на долю земельного участка, приходящегося на ОКС. Помимо этого, стоит обратить внимание, что анализ динамики цен был проведен по сведениям, полученным на основании публичных предложений продажи объектов, без учета цен совершенных сделок. Оценщики считают неразумным сравнение цен сделок и предложений в одном ключе без применения скидки на торг. Стоит отметить, что данный анализ цен предложений (среднее значение удельного показателя рыночной стоимости) используется исключительно для отслеживания динамики изменения цен на некоммерческую недвижимость за период с 2015 по 2017 гг. и для последующей корректировки цен на дату. Оценщики считают справедливым отслеживание ценовых изменений на рынке недвижимости в разрезе цен предложений, т.к. объем заключенных сделок из квартала в квартал в течение года может существенно варьироваться и отследить процент «фиктивных» сделок представляется практически невозможным.*

Публикация подготовлена в рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке, в соответствии с государственным заданием, утвержденным приказом Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики № 1-бу от 19.01.2018 года «Об утверждении государственного задания бюджетному учреждению Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов».

Авторы: Немтырева Т.В., Охотникова Л.В.