

Анализ рынка коммерческой 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.

В сегменте **торгово-офисной недвижимости**, которая наиболее чувствительна к курсу валюты, ценам на нефть и санкциям, по сравнению с остальной недвижимостью, наибольшее влияние на стоимость оказывают местоположение и площадь. Анализируя обработанную информацию, можно сделать выводы, что наиболее дорогая недвижимость находится в центральной части г. Ижевска и имеет площадь менее 200 кв.м. Большой вклад в данное правило вносят такие объекты, как квартиры на первых этажах домов, переведенные в нежилой фонд под офис или магазин. Расположены они, как правило, в центральной части города на «красной линии» и имеют довольно высокую стоимость.

Разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для небольших объектов ощутима и составляет в среднем около 22 %; разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для объектов от 200 кв.м. тоже существенна и составляет в среднем около 20 %.

Для выявления зависимости изменения стоимости торгово-офисной недвижимости 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 указанного сегмента показывает, что с период с 01.01.2015 по 31.12.2017 года стоимость такой недвижимости в г. Ижевске варьировалась от 14 800 до 175 000 руб. / кв.м. в зависимости от местоположения, состояния, площади и др. Считаем, что выводы, полученные в результате анализа этой выборки применимы и для других помещений торгово-офисного назначения, расположенных за пределами столицы республики. Средняя стоимость 1 кв.м. торгово-офисного помещения определена поквартально за последние 3 года и представлена в таблицах 1 и 2.

Таблица 1. Стоимость торгово-офисных помещений г. Ижевска Удмуртской Республики

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
1	Ижевск, р-н Первомайский, ул. К.Маркса, 1а	1 300 000	14,0	92 857,14	10.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_14_m_851042747
2	Ижевск, р-н Октябрьский, Карла Маркса, 244	2 920 000	40,0	73 000,00	30.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_895810520
3	Удмуртия, г. Ижевск, ул. Азина, 1	1 800 000	40,0	45 000,00	04.12.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_883183886

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
4	УР, г. Ижевск, ул. 5-я Подлесная	2 760 000	54,0	51 111,11	17.12.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_889895475
5	УР, г. Ижевск, ул. Клубная, 54	2 500 000	55,0	45 454,55	16.12.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55_m_889598029
6	Ижевск, р-н Индустриальный, Дзержинского 83	2 800 000	58,0	48 275,86	25.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58_m_859940716
7	Ижевск, р-н Первомайский, ул Удмуртская, 214	4 000 000	64,0	62 500,00	25.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_63.9_kv_m_1_liniya_ul_udmurtская_860164207
8	УР, г. Ижевск, ул. Цветочная, 2 (ЖК Эдельвейс)	3 053 700	68,0	44 907,35	28.11.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68_m_879792676
9	Ижевск, р-н Индустриальный, 9 января	3 400 000	70,0	48 571,43	28.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_1_liniya_879745099
10	Ижевск, р-н Первомайский, Удмуртская 229	6 200 000	74,0	83 783,78	15.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_872594770
11	УР, г. Ижевск, ул. Петрова, 39	3 299 000	74,0	44 581,08	15.12.2016	zhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_74_m_889112978
12	Ижевск, р-н Первомайский, ул Ленина, 62а	9 487 000	82,5	114 993,94	24.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_85.7_m_859611688
13	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская	5 800 000	83,0	69 879,52	15.12.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_83_m_889139535
14	Удмуртия, г. Ижевск, Орджоникидзе (ЖК Тихий центр)	4 650 000	99,0	46 969,70	06.12.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_99_m_884327110
15	УР, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 30	3 200 000	100,0	32 000,00	11.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_100kv._tsena_snizhena_737418593
16	Ижевск, р-н Ленинский, Клубная, 19	5 400 000	104,1	51 873,20	19.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_104_m_pod_mag-n_medsentr_ofis_potolok_3m_891013790
17	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская	4 700 000	107,0	43 925,23	19.10.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-163073964
18	Ижевск, р-н Индустриальный, Тепличная	3 700 000	110,0	33 636,36	21.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_110_m_875758146
19	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 244	4 600 000	118,0	38 983,05	24.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_877549381
20	Ижевск, р-н Октябрьский, Пушкинская, 196	10 000 000	124,0	80 645,16	08.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_124_m_885375815
21	Ижевск, р-н Устиновский, Ижевск, Весенняя, 5	8 990 000	133,0	67 593,98	23.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe-ofisnoe_pomeschenie_novoe_859035389
22	УР, г. Ижевск, ул.	8 100 000	137,0	59 124,09	15.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Наговицына, 6					cheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_872619129
23	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 442	5 395 000	147,0	36 700,68	04.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_147_m_403273569
24	Ижевск, р-н Первомайский, К.Маркса, 1	3 500 000	148,8	23 521,51	13.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_148_m_852950123
25	УР, г. Ижевск, ул. Максима Горького, 79	6 675 000	150,0	44 500,00	17.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_873694458
26	Ижевск, р-н Первомайский, ул им Вадима Сивкова, 111	15 000 000	171,6	87 412,59	29.11.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-174738312
27	Удмуртия, г. Ижевск, ул. Максима Горького, 162	12 110 000	173,0	70 000,00	10.11.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_869538200
28	УР, г. Ижевск, ул. Совхозная, 1а	7 000 000	200,0	35 000,00	30.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_880713191
29	Ижевск, р-н Октябрьский, К. Маркса, 244	12 600 000	200,0	63 000,00	04.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1_etazh_90_m_865545042
30	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 2	12 155 000	221,0	55 000,00	17.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_221-634_m_dts_akadempark_855219745
31	Ижевск, р-н Октябрьский, ул 50 лет Пионерии, 35	6 580 000	235,0	28 000,00	10.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_235_m_851130476
32	Ижевск, р-н Октябрьский, Карла Маркса, 244	15 559 000	253,0	61 498,02	11.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie1etazh_253_mfederal_arendator_870162823
33	УР, г. Ижевск, ул. 9 Подлесная, 2	10 500 000	300,0	35 000,00	11.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_300_m_690459199
34	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 284а	28 996 100	360,2	80 500,00	01.12.2016	http://www.beboss.ru/kn/izh/1357626
35	Ижевск, р-н Устиновский, ул Ворошилова, 127	9 000 000	500,0	18 000,00	08.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_500-4000m_pod_magazin_rynok_ofis_sklad_868039090
36	Ижевск, р-н Ленинский, ул Динамовская, 83	24 000 000	518,0	46 332,05	17.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_518_m_855461029
37	Ижевск, р-н Октябрьский, 30 лет Победы	31 700 000	634,0	50 000,00	02.11.2016	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_634_m_865081834
38	УР, г. Ижевск, ул. Живсовхозная, 80	30 000 000	990,0	30 303,03	08.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_990_m_885168487
39	Ижевск, р-н Устиновский, ул Молодежная, 96	50 000 000	1130,0	44 247,79	07.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1238_m_855485903
40	Ижевск, р-н Устиновский, ул Труда, 60	40 000 000	1273,0	31 421,84	07.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1273_m_855454318
41	Ижевск, р-н		15-40	70 000,00	27.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Первомайский, ул Карла Маркса, 1					cheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovyh_pomescheniy_v_tts_troyka_861196032
	Среднее значение	4 кв. 2016 г.		53 417,17		
1	УР, г. Ижевск, ул. Ухтомского, 24	450 000	9,4	47 872,34	15.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_9_m_917669630
2	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268	1 198 000	23,2	51 637,93	28.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_23.2_m_938807235
3	Ижевск, р-н Первомайский, ул Удмуртская, 206	1 720 000	30,0	57 333,33	08.02.2017	http://izhevsk.barahla.net/realty/218/21536454.html
4	УР, г. Ижевск, ул. Майская, 21	1 850 000	34,5	53 623,19	29.03.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_34.5_m_v_tsentre_goroda_1163468890
5	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 262	1 500 000	35,0	42 857,14	11.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_35_m_915494521
6	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 235	1 900 000	35,0	54 285,71	15.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35_m_1205691977
7	Ижевск, р-н Октябрьский, ул.Пушкинская, 309	3 490 000	39,0	89 487,18	02.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_39_m_1171915241
8	Ижевск, р-н Ленинский, Пос.Машиностроителей 64	2 912 000	44,8	65 000,00	25.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_na_1_linii_907027839
9	Ижевск, р-н Первомайский, ул Ленина, 58	2 600 000	45,0	57 777,78	18.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_lenina_58_44_m_903427299
10	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, 30	900 000	50,0	18 000,00	09.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_250_m_898995232
11	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 142	2 300 000	50,0	46 000,00	24.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_58m_pod_torgovlyu_ofis_vysok_potolki_rem_906232123
12	Ижевск, р-н Ленинский, Строителей городок, 59	2 750 000	50,0	55 000,00	09.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_899179623
13	УР, г. Ижевск, ул. Лихвинцева, 56	3 500 000	50,0	70 000,00	08.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_834332411
14	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 173а	4 500 000	50,5	89 108,91	17.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_50.5_kv_m_v_bts_n7_902653174
15	Ижевск, р-н Октябрьский, Песочная 11а	2 700 000	60,0	45 000,00	27.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_923731592
16	Ижевск, р-н Индустриальный, ул Кунгурцева Е.М., 25	3 750 000	60,0	62 500,00	30.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_54_m_1116614461
17	УР, г. Ижевск, ул. Льва Толстого, 7	3 080 000	60,1	51 247,92	21.02.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_magazin_lyuboy_vidd_deyatelnosti_53.4_914231563
18	УР, г. Ижевск, ул. Льва Толстого, 7	3 316 000	64,7	51 251,93	21.02.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_magazin_lyuboy_vidd_deyatelnosti_53.4_914231563

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
19	УР, г. Ижевск, ул. Коммунаров, 249	3 000 000	66,0	45 454,55	22.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_v_tsentre_goroda_905373378
20	УР, г. Ижевск, ул. Им. 40-летия ВЛКСМ, 29	5 400 000	66,3	81 447,96	28.03.2017	http://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-177170553
21	Ижевск, р-н Устиновский, ул Молодежная, 34	5 000 000	68,0	73 529,41	01.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ryadom_s_mamoy_pitstsoy_924713318
22	Ижевск, р-н Октябрьский, 50 лет ВЛКСМ, 27	4 000 000	71,5	55 944,06	28.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_715m_pod_aptekuofismagazinotd.vhremont_1212955618
23	Ижевск, р-н Октябрьский, Школьная 8	4 490 000	77,0	58 311,69	27.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_981391479
24	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 268	7 790 000	78,2	99 616,37	10.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81.6_m_899688489
25	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 244	2 360 000	80,0	29 500,00	30.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_80_m_910356883
26	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 233	3 000 000	80,0	37 500,00	08.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1052662857
27	УР, г. Ижевск, ул. Подлесная 7-я, 71	4 500 000	82,0	54 878,05	29.03.2017	http://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-145000876
28	Ижевск, р-н Ленинский, ул Гагарина, 3	4 500 000	85,0	52 941,18	08.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_85_m_913984450
29	Ижевск, р-н Первомайский, ул Коммунаров, 201	5 500 000	85,0	64 705,88	16.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_torgovlyu_uslugi_902284084
30	УР, г. Ижевск, ул. Льва Толстого, 7	3 945 000	85,5	46 140,35	21.02.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_magazin_lyuboy_vid_deyatelnosti_53.4_914231563
31	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Кирова, 111	7 000 000	90,0	77 777,78	27.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_923506543
32	УР, г. Ижевск, ул. Льва Толстого, 7	4 879 000	95,2	51 250,00	21.02.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_magazin_lyuboy_vid_deyatelnosti_53.4_914231563
33	Ижевск, р-н Первомайский, улица Ленина, 114	6 000 000	96,0	62 500,00	03.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/96_m_svobodnogo_naznacheniya_s_rasshireniem_911398073
34	Ижевск, р-н Ленинский, ул.Клубная	5 300 000	104,0	50 961,54	02.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_104_m_1021252119
35	Ижевск, р-н Ленинский, ул Клубная	8 700 000	106,0	82 075,47	10.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_106_m_899871154
36	Ижевск, р-н Устиновский, ул Сабурова д 73	6 000 000	110,0	54 545,45	26.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_907404728
37	УР, г. Ижевск, ул. Промышленная, 35	7 100 000	142,0	50 000,00	16.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pom

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
						eschenie_142_m_918156581
38	УР, г. Ижевск, ул. Тверская, 36а	7 300 000	152,0	48 026,32	03.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_1000903139
39	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268	8 460 000	157,8	53 612,17	28.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_157.8_m_1129006051
40	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 158а	8 000 000	158,0	50 632,91	25.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_gotovyy_biznes_158_m_907002331
41	Ижевск, р-н Устиновский, ул.Союзная,55	5 500 000	160,0	34 375,00	27.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_1203798097
42	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 268	9 350 000	161,2	57 988,09	28.03.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_161.24_m_940464758
43	Ижевск, р-н Первомайский, ул Ленина, 62а	10 616 169	179,5	59 143,00	10.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_180.3_m_899671329
44	Ижевск, р-н Первомайский, Интернациональный	7 650 000	190,0	40 263,16	01.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_910279378
45	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 281	13 000 000	248,0	52 419,35	14.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_248_m_1150995604
46	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 268	17 270 000	252,9	68 287,86	10.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_250.9_m_899687617
47	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, 30	5 800 000	325,0	17 846,15	01.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_325_m_924662670
48	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 130	21 000 000	420,0	50 000,00	28.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_420_m_924071027
49	Ижевск, р-н Октябрьский, Холмогорова 67	13 999 999	500,0	28 000,00	07.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamsdam_pomeschenie_v_pristroe_913360481
50	Ижевск, р-н Первомайский, Мельничная 1	32 000 000	529,2	60 468,63	24.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_529.2_m_1220323525
51	Ижевск, р-н Первомайский, ул. Пушкинская, 165	28 000 000	540,0	51 851,85	19.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_540_m_v_tts_medved_903886706
52	Ижевск, р-н Первомайский, ул Максима Горького, 37	87 390 000	1747,8	50 000,00	16.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1747.8_m_914591855
	Среднее значение	1 кв. 2017 г.		54 999,57		
1	Ижевск, р-н Октябрьский, улица 30 лет Победы, 12	1 300 000	17,0	76 470,59	02.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_17_m_940217602
2	Ижевск, р-н Первомайский, ул Карла Маркса, 1	1 590 000	19,0	83 684,21	19.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_963746218
3	Ижевск, р-н Первомайский, ул. К.Маркса, 1	1 970 000	25,0	78 800,00	11.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_25_m_995987393
4	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 38	1 600 000	30,5	52 459,02	19.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
						izhevsk-176592287
5	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 235	1 900 000	35,0	54 285,71	10.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-179811378
6	УР, г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, 23	2 990 000	36,0	83 055,56	27.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-170953626
7	УР, г. Ижевск, ул. Сабурова	1 200 000	38,0	31 578,95	28.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-182504863
8	Ижевск, р-н Индустриальный, ул Красногеройская 109	3 150 000	40,0	78 750,00	21.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofispekarnyakafeapteka_1143944543
9	Ижевск, р-н Октябрьский, ул им Вадима Сивкова 275	3 950 000	40,4	97 772,28	12.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_eko-layf_1105454833
10	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Майская, 15	3 900 000	42,0	92 857,14	11.05.2017	http://izhevsk.barahla.net/realty/218/20278876.html
11	Ижевск, р-н Индустриальный, Льва Толстого	2 399 000	53,0	45 264,15	18.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_53_m_1054527175
12	Ижевск, р-н Ленинский, Баранова	2 406 000	53,0	45 396,23	18.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_951971041
13	Ижевск, р-н Устиновский, ул Молодежная, 74а	3 000 000	55,1	54 446,46	05.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_55_m_1108536684
14	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 261	3 900 000	56,8	68 661,97	02.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-180564808
15	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 229	1 800 000	57,0	31 578,95	07.06.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57_m_790039676
16	Ижевск, р-н Первомайский, ул Красноармейская, 128	4 500 000	57,0	78 947,37	16.06.2017	http://izhevsk.barahla.net/realty/218/22614977.html
17	УР, г. Ижевск, ул. Песочная, 11а	2 700 000	60,0	45 000,00	20.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-178960036
18	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 12	1 750 000	65,0	26 923,08	26.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-179713176
19	Ижевск, р-н Индустриальный, ул Софьи Ковалевской	4 000 000	67,0	59 701,49	19.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_67_m_1105671277
20	Ижевск, р-н Первомайский, ул Удмуртская, 233	3 500 000	67,0	52 238,81	28.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_1156953387
21	Ижевск, р-н Ленинский, ул Колхозная, 1	3 000 000	68,0	44 117,65	12.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_68_m_1212989341
22	УР, г. Ижевск р-н Октябрьский, ул. Свободы, 171	3 600 000	70,0	51 428,57	03.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1192227598
23	Ижевск, р-н Октябрьский, ул 30 лет Победы, 12	4 500 000	70,0	64 285,71	05.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1145610841
24	УР, г. Ижевск, ул.	7 000 000	71,0	98 591,55	23.05.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Коммунаров, д. 197					ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_1183815775
25	УР, г. Ижевск, ул. 50 лет ВЛКСМ, 27	4 000 000	71,5	55 944,06	28.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-180565175
26	Ижевск, р-н Октябрьский, 50 лет влксм 47	3 590 000	73,3	48 976,81	16.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_73.3_m_932217854
27	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 268	8 691 300	73,8	117 768,29	27.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_73.8_m_1052192319
28	УР, г. Ижевск, ул. Песочная, 36а	1 950 000	74,0	26 351,35	28.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-167205639
29	УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная	4 782 000	79,7	60 000,00	05.05.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.7_m_1139122890
30	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 233	2 600 000	80,0	32 500,00	14.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-179446701
31	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 204	3 500 000	80,0	43 750,00	20.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-178154967
32	Ижевск, р-н Устиновский, улица Ворошилова, 55к3	5 200 000	80,0	65 000,00	10.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_80_m_s_arendatorom_959537017
33	Ижевск, р-н Устиновский, ул.Берша 32	3 650 000	82,0	44 512,20	07.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_1081810345
34	Ижевск, р-н Индустриальный, ул Льва Толстого 7	3 940 000	86,0	45 813,95	11.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_86_m_1060948224
35	Ижевск, р-н Ленинский, Клубная улица, 19	4 500 000	91,1	49 401,69	30.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_91.09_m_1034378814
36	Ижевск, р-н Ленинский, Баранова	4 181 000	93,0	44 956,99	18.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1108257744
37	УР, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 43	3 299 000	95,0	34 726,32	05.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-159668699
38	УР, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, 13	5 900 000	96,0	61 458,33	04.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-182762230
39	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 244	2 950 000	100,0	29 500,00	08.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_877549381
40	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Металлистов, 52	5 500 000	100,0	55 000,00	08.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_v_spalnom_rayone_s_arendatorom_1209139409
41	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 114	5 600 000	100,0	56 000,00	26.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_100_m_1180808199
42	УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 19	8 900 000	105,0	84 761,90	24.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-160862007
43	Ижевск, р-н Индустриальный, Ленина ул, 93	6 000 000	112,0	53 571,43	29.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_112_m_1222061390
44	УР, г. Ижевск, ул. 9 Января, д. 237	5 700 000	118,0	48 305,08	18.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhilye_pomescheniya_s_arendatorom_1202623907

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
45	Удмуртия, Ижевск р-н Октябрьский, ул Подлесная седьмая, 100	6 500 000	118,0	55 084,75	28.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118_m_1105239951
46	Ижевск, р-н Первомайский, ул Красная, 156	5 700 000	118,5	48 101,27	26.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_119_m_1109509706
47	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Подлесная седьмая	7 146 000	119,1	60 000,00	05.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_119.1_m_1038496888
48	УР, г. Ижевск, ул. Архитектора П.П.Берша	5 000 000	127,0	39 370,08	06.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_127_m_1182686758
49	Ижевск, р-н Устиновский, г.Ижевск, ул.Ворошилова, 7	8 500 000	127,3	66 771,41	29.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12730_m_1084011099
50	УР, г. Ижевск, ул. Петрова, 51	5 881 500	130,7	45 000,00	15.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-143157286
51	УР, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 43	6 000 000	131,0	45 801,53	12.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-173989719
52	УР, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 7	2 766 000	138,3	20 000,00	12.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-183160020
53	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 259	6 846 000	140,0	48 900,00	04.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_140_m_1056593508
54	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 12	4 900 000	140,0	35 000,00	14.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-181607234
55	Ижевск, р-н Устиновский, ул.Ворошилова 55/4	8 500 000	149,0	57 046,98	12.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnoe_pomeschenie_1051112818
56	УР, г. Ижевск, пр. 8 Подлесный, 9	3 999 000	164,0	24 384,15	25.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-182168369
57	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 62а	11 522 460	169,7	67 899,00	22.06.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_169.7_m_1107800406
58	Ижевск, р-н Первомайский, ул Максима Горького, 43	11 000 000	180,0	61 111,11	30.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_1195381288
59	Ижевск, р-н Первомайский, ул Ленина	10 663 483	180,3	59 143,00	04.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180.3_m_1119971545
60	Ижевск, р-н Первомайский, ул Максима Горького, 45	13 000 000	184,0	70 652,17	04.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_184m2_1109152991
61	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 265, корп. 1	8 000 000	186,0	43 010,75	12.06.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsokolnyy_etazh_bez_okon_186_m2_izhevsk_ul_udmurts_958647524
62	Ижевск, р-н Первомайский, ул Восточная, 32	14 000 000	191,1	73 260,07	29.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/mag_alkomarket_vostochnaya_d.32_191m2_1190789100
63	УР, г. Ижевск, пл. 50 лет Октября, ба	8 000 000	200,0	40 000,00	15.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-183313485
64	УР, г. Ижевск, ул.	7 000 000	200,0	35 000,00	14.04.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Татьяны Барамзиной, 30					ost/torgovoe_pomeschenie_200_m_1094295890
65	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 2	9 945 000	221,0	45 000,00	18.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-172287073
66	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Подлесная девятая, 29	12 900 000	225,0	57 333,33	15.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_225_m_1026064652
67	Ижевск, р-н Октябрьский, ул. Максима Горького, ЖК "Колизей"	22 940 000	229,4	100 000,00	15.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_229.4_m_1032892321
68	Ижевск, р-н Первомайский, ул Максима Горького, 37	12 050 000	241,5	49 896,48	23.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_241_271_512m_v_tts_1_liniya_ostanovka_974008518
69	Ижевск, р-н Устиновский, улица имени Барышникова, 31А	18 900 000	274,0	68 978,10	29.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_274_m_1191859036
70	Ижевск, р-н Первомайский, Советская 66	15 000 000	300,0	50 000,00	11.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1127999778
71	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 223	24 150 000	381,7	63 269,58	22.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-181921837
72	УР, г. Ижевск, ул. 9 Подлесная, 2	14 500 000	481,8	30 095,48	28.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-182485872
73	Ижевск, р-н Первомайский, Железнодорожный пер	34 000 000	610,0	55 737,70	05.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_610_m_1058895295
74	УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 2	28 530 000	634,0	45 000,00	18.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-172287073
75	Ижевск, р-н Первомайский, ул Коммунаров, 221а	55 000 000	641,0	85 803,43	16.06.2017	http://izhevsk.barahla.net/realty/218/8608066.html
76	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, 1826	28 990 000	670,0	43 268,66	01.06.2017	http://megapolis-kn.ru/object/2301803
77	Ижевск, р-н Октябрьский, ул Пушкинская, 245А	42 000 000	755,0	55 629,14	15.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_755_m_1097453389
78	УР, г. Ижевск, ул. Красногеройская, 89	33 000 000	936,0	35 256,41	04.06.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-173456752
79	УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 65а	60 000 000	953,0	62 959,08	31.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-174698077
80	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, 142	22 000 000	1065,2	20 653,40	19.06.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1065.2_m_1193487908
81	УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 59а	68 400 000	1800,0	38 000,00	19.05.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-182521842
	Среднее значение	2 кв. 2017 г.		55 024,83		
1	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 1	1 300 000	17,0	76 470,59	29.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_troyka_2_etazh_1058828622

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
2	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красногеройская, д. 37	4 400 000	30,0	146 666,67	21.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_30m2_krasnoheroyskaya_37_trafik_60Ochel.ch_993125307
3	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 224	1 980 000	30,0	66 000,00	11.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_na_pervoy_linii_1223662384
4	УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, д. 244	1 692 000	36,0	47 000,00	14.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_36_m_895810520
5	УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 142	1 600 000	39,0	41 025,64	15.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1112331152
6	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268	2 418 000	39,0	62 000,00	03.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_984832227
7	УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, д. 244	1 580 000	40,0	39 500,00	14.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40_m_arendnyy_biznes_831302344
8	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воровского, д. 130	4 000 000	42,0	95 238,10	26.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_42_m_995360432
9	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268	2 790 000	45,0	62 000,00	03.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_45_m_1153368450
10	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Ключевой поселок, д. 856	3 200 000	54,0	59 259,26	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_54_m_1030816229
11	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Кунгурцева Е.М., д. 25	3 200 000	54,0	59 259,26	11.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_60_m_1116614461
12	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 165	2 500 000	57,0	43 859,65	30.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_1182931240
13	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 261	3 900 000	58,0	67 241,38	07.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_m_973880257
14	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское Шоссе, д. 12а	3 350 000	58,0	57 758,62	12.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58_m_551465701
15	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская	5 100 000	70,0	72 857,14	12.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_1118113654
16	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 27	3 800 000	71,5	53 146,85	07.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_715m_s_arendatorom_arendnyy_biznes_1212955618
17	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Школьная, д. 8	4 050 000	77,0	52 597,40	18.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_981391479
18	Удмуртская	4 650 000	78,0	59 615,38	08.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Республика, г. Ижевск, ул. Молодежная, д. 34					cheskaya_nedvizhimost/78_m1_liniy aotd.vhodryadom_s_mamoy_pitstsoy_924713318
19	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 218	4 500 000	79,1	56 890,01	27.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_80_kv_m_v_bts_naydi_714372066
20	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. им. Татьяны Барамзиной, д. 12	5 500 000	80,0	68 750,00	30.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_1181033190
21	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Петрова, д. 51а	5 600 000	81,0	69 135,80	09.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_81_m_1146084266
22	УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 71	4 500 000	82,0	54 878,05	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_709454127
23	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 9 Января, д. 185а	5 300 000	101,2	52 371,54	11.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_101_m_320136456
24	УР, г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, 71	9 000 000	102,0	88 235,29	07.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_deystvuyuschiy_salon_1046336986
25	УР, г. Ижевск, ул. 40 лет Победы, 52	8 800 000	110,0	80 000,00	02.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1146517509
26	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 93	6 000 000	112,0	53 571,43	25.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_112_m_1148181303
27	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 116	6 000 000	116,0	51 724,14	23.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_116_m_963245642
28	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Барышникова, д. 31а	10 260 000	121,0	84 793,39	25.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_121_m_1206068099
29	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 93	3 100 000	121,0	25 619,83	26.07.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_121_m_1044067276
30	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское шоссе, 122а	6 000 000	124,0	48 387,10	12.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124_m_1187069954
31	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 277 (БЦ PARUS PLAZA)	12 600 000	126,0	100 000,00	23.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_126_m_v_bts_parus_plaza_1206316770
32	УР, г. Ижевск, ул. Клубная, 21 (ЖК Заречный квартал)	6 470 000	128,0	50 546,88	27.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_128_m_v_zhk_zarechnyy_kvartal_1103002608
33	УР, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, д. 43	4 499 999	130,0	34 615,38	26.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_130_m_811334350
34	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.	7 450 000	137,0	54 379,56	21.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_872619129

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Наговицына, д. 6					
35	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30	3 800 000	149,0	25 503,36	22.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ili_obmen_pomescheniya_948187770
36	УР, г. Ижевск, ул. им. Барышникова, 31А	12 216 000	153,0	79 843,14	25.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_153_m_964127406
37	УР, г. Ижевск, ул. Героя России Ильфата Закирова	10 300 000	159,0	64 779,87	18.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_1170443335
38	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 229	7 000 000	164,0	42 682,93	24.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_1109965989
39	УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 217	12 000 000	166,4	72 115,38	23.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_166.4_m_852409964
40	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Советская, д. 2	18 700 000	180,0	103 888,89	18.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_na_sovetskoy_823783825
41	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 265, корп. 1	7 400 000	186,0	39 784,95	15.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsokolnyy_etazh_186_m2_izhevsk_ul_udmurtskaya_265k1_958647524
42	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская (ЖК Добродом)	14 000 000	220,0	63 636,36	12.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_220_m_950508687
43	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 9-я Подлесная, д. 29	12 900 000	225,0	57 333,33	30.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_225_m_1026064652
44	УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, д. 244	14 900 000	253,0	58 893,28	14.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie1etazh_253_mfederal_arendator_870162823
45	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 9 Января, д. 245а	15 000 000	255,0	58 823,53	24.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_255_m_1146522999
46	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 141	9 700 000	260,0	37 307,69	25.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_260_m_1167534488
47	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 29	6 500 000	300,0	21 666,67	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovye_300m_s_arendatorami_dohod_85t.r_1049546321
48	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30	5 800 000	325,0	17 846,15	28.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_325_m_939583995
49	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30	5 154 000	343,6	15 000,00	20.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_343.6_m_971559719
50	УР, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 2	22 000 000	432,0	50 925,93	15.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_432_m_1156822028
51	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Максима Горького, д. 37	12 050 000	512,0	23 535,16	21.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_241_271_512m_v_tts_1 liniya_ostanovka_974008518
52	УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 18	26 000 000	670,0	38 805,97	18.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_670_m_892185604

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
53	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Максима Горького, д. 37	35 488 000	887,2	40 000,00	14.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_887.2_m_983435976
54	УР, г. Ижевск, Заречное шоссе, д. 49	45 100 000	1170,5	38 530,54	23.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1170.5_m_1182277531
55	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воткинское шоссе, д. 39	42 000 000	1200,0	35 000,00	21.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1200_m_1087765374
56	УР, г. Ижевск, ул. М.Горького, д. 37	74 106 720	1747,8	42 400,00	05.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1747.8_m_914591855
57	УР, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д.3А	717 500 000	25145,0	28 534,50	03.09.2017	http://www.sold-online.ru/blog/2017/09/za-717-mln.-rub.-prodany-pomescheniya-v-trcstolica-v-izhevsk-v-bankrotstve
	Среднее значение	3 кв. 2017 г.		56 004,07		
1	УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, д. 218	1 794 000	30,0	59 800,00	09.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_937186807
2	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 188	3 700 000	31,0	119 354,84	05.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31_m_111837001
3	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 38	3 100 000	31,1	99 678,46	12.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.1_m_1063409355
4	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 171	1 680 000	43,7	38 443,94	14.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43.7_m_1068516200
5	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 69	2 800 000	44,0	63 636,36	24.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_44_m_1007657667
6	Удмуртская Республика, г. Ижевск, проспект Калашникова, 7	2 880 000	48,0	60 000,00	06.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_1137936835
7	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Вадима Сивкова, 273	3 800 000	49,5	76 767,68	22.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_49.5_m_v_zhk_eco_life_2_1199915476
8	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Молодёжная, 103Б	3 700 000	50,0	74 000,00	24.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1037728525
9	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 164	6 500 000	52,2	124 521,07	11.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52.2_m_krasnoarmeyskaya_164_925847788
10	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 229	3 700 000	53,0	69 811,32	12.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_690459184
11	УР, г. Ижевск, ул. Нижняя, д. 44	2 490 000	55,0	45 272,73	11.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55_m_9

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
						85120103
12	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Дзержинского, д. 83	2 250 000	58,0	38 793,10	11.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58_m_859940716
13	Удмуртская Республика, г. Ижевск, пл. им. 50-летия Октября, 7	5 000 000	62,0	80 645,16	03.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_62_m_973136610
14	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 44	3 600 000	68,0	52 941,18	09.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_68_m_1071417815
15	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 40-летия ВЛКСМ, д. 29	4 900 000	68,0	72 058,82	03.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68_m_1044638122
16	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Молодежная, д. 8	5 500 000	71,0	77 464,79	15.11.2017	http://megapolis-kn.ru/object/2434356
17	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Л. Толстого (ЖК Гранд)	3 960 000	72,0	55 000,00	01.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_1143848833
18	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 421	6 700 000	76,0	88 157,89	15.11.2017	http://megapolis-kn.ru/object/2258883
19	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Восточная, д. 34	2 500 000	81,0	30 864,20	03.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81_m_985338892
20	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 283	7 500 000	81,0	92 592,59	10.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr1 liniya_71m_udachnyy_arendator_1087482334
21	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воровского, 125	4 300 000	85,0	50 588,24	01.12.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_85m_pod_ofis_magazin_parikm_otd_vhod_1017701284
22	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Михаила Петрова, 51А	5 100 000	85,0	60 000,00	26.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_85_m_1081454381
23	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Халтурина, 45	5 000 000	86,0	58 139,53	15.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_1172191564
24	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Им. Вадима Сивкова, д. 273	6 360 000	92,0	69 130,43	14.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_92_m_1023265614
25	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Софьи Ковалевской, д. 12	2 500 000	94,3	26 511,13	13.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94.3_m_1071918505
26	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Либкнехта, д. 60	5 000 000	100,0	50 000,00	09.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_100_m_1112323464
27	Удмуртская	4 900 000	104,0	47 115,38	11.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 13					cheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_104_m_1056381337
28	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ракетная, 23	3 422 250	105,3	32 500,00	16.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezh._pom._raketnaya_23_1053_kv.m.sobs_1092705607
29	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 15	5 500 000	110,0	50 000,00	30.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_produktoivogo_magazina_895000448
30	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Новостроительная, 37	6 750 000	112,0	60 267,86	25.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam112_m_s_otlichnym_arendatorom_1141216158
31	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 185	5 283 000	117,4	45 000,00	06.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_241.5_m_1051899822
32	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 185	11 169 000	124,1	90 000,00	06.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_241.5_m_1051899822
33	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Фронтальная, д. 4	8 580 000	130,0	66 000,00	06.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130_m_1046311292
34	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Советская, д. 9	18 000 000	136,8	131 578,95	09.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1368_m_1042024373
35	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. им. Сабурова А.Н., д. 61	5 000 000	138,0	36 231,88	11.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138_m_962774315
36	Удмуртская Республика, г. Ижевск, пр. Подлесный 8-й, д. 9	3 999 000	163,0	24 533,74	04.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_164_m_989425217
37	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 146	8 250 000	165,0	50 000,00	21.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_165_m_1083563657
38	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. им. Вадима Сивкова, д. 111	15 000 000	171,6	87 412,59	12.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_v_tsentre_goroda_171.6_m_880516607
39	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д. 221а	8 000 000	172,0	46 511,63	13.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172_m_1074239966
40	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Береговая, д. 7	4 990 000	193,0	25 854,92	02.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_193_m2_984674060
41	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 9-я Подлесная, 25	4 500 000	199,0	22 613,07	06.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_199_m_1040107177
42	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, д. 35	6 580 000	235,0	28 000,00	12.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_235_m_851130476

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
43	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 45	8 990 000	240,0	37 458,33	14.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_240_m_1004651753
44	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 264а	10 800 000	240,0	45 000,00	13.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_240_m_1215180406
45	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 2	10 000 700	273,2	36 605,78	05.10.2017	Входящее письмо №01-18/1020 от 27.11.2017
46	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Им. Татьяны Барамзиной, д. 30	6 000 000	280,0	21 428,57	10.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe280_m_pervaya_liniyavysokaya_likvidnost_1022194313
47	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, д. 32а	6 500 000	293,0	22 184,30	12.10.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_293_m_1131515548
48	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, д. 19б	19 750 000	305,5	64 648,12	13.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_305.5_m_963642035
49	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 165	27 500 000	540,0	50 925,93	11.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnogo_pomescheniya_1208521865
50	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Школьная д. 9	12 500 000	579,0	21 588,95	13.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_579_m_1160986474
51	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 130	64 000 000	1600,0	40 000,00	13.11.2017	https://www.beboss.ru/kn/izh/2503556
52	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 304	72 920 000	1823,0	40 000,00	13.11.2017	https://www.beboss.ru/kn/izh/2494916
	Среднее значение	4 кв. 2017 г.		56 877,57		

Таблица 2. Сводные данные о средней стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости г. Ижевска

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв. м торгово-офисной недвижимости г. Ижевска, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
1	I квартал 2015	59 117,50*	-3,79%
2	II квартал 2015	55 476,00*	2,52%
3	III квартал 2015	52 514,50*	8,30%
4	IV квартал 2015	49 442,00*	15,03%
5	I квартал 2016	49 702,50*	14,43%
6	II квартал 2016	50 810,00*	11,93%
7	III квартал 2016	51 697,00*	10,01%
8	IV квартал 2016	53 417,17	6,48%
9	I квартал 2017	54 999,57	3,41%
10	II квартал 2017	55 024,83	3,36%
11	III квартал 2017	56 004,07	1,56%
12	IV квартал 2017	56 877,57	0,00%

* Определено как среднее значение между удельными стоимостями торговой и офисной недвижимости, представленной в статье «Динамика рынка недвижимости г. Ижевска в условиях кризисных явлений в

экономике», опубликованной в «Вестнике Удмуртского университета»¹



Рисунок 1. Динамика изменения стоимости торгово-офисной недвижимости в г. Ижевске

Справочно: средняя стоимость 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости г. Ижевска в 2014 году составляла 55 246,29 руб. (см. Таблицу 3). Исходя из этого, корректировка на изменение стоимости с 2014 года к IV кварталу 2017 года составляет +2,95%.

Таблица 3. Стоимость торгово-офисных помещений г. Ижевска Удмуртской Республики в 2014 году (справочно)

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	ул. Телегина, 30	2 000 000	80,0	25 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
2	ул. Гагарина, 17	25 000 000	1 000,0	25 000,00	http://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_1000_m_173563212
3	пр. 8-ой Подлесный	9 500 000	353,0	26 912,18	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
4	ул. Школьная, 9	16 000 000	580,0	27 586,21	http://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_580_kv_m_s_hkolnaya_9_234540162
5	ул. Телегина, 30	1 400 000	50,0	28 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
6	ул. 9 Января, 259	2 100 000	75,0	28 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
7	ул. Совхозная, 1а	6 500 000	220,0	29 545,45	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
8	ул. Баранова, 75а	12 000 000	400,0	30 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
9	ул. Ленина, 100/3	20 000 000	600,0	33 333,33	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
10	ул. Пушкинская, 268	35 000 000	1 030,0	33 980,58	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
11	ул. Кирова, 15	5 950 000	170,0	35 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
12	ул. Депутатская	7 300 000	190,0	38 421,05	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
13	ул. Лихвинцева, 50а	2 500 000	65,0	38 461,54	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
14	ул. Маяковского, 36	59 000 000	1 494,5	39 478,09	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
15	ул. Орджоникидзе, 1а	17 000 000	430,0	39 534,88	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
16	ул. Кирпичная, 39	2 800 000	70,0	40 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
17	пер. Широкий	110 000 000	2 570,0	42 801,56	http://izhevsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/Prodam-tip-zdaniya-Otdel-noe-stroenie-obschaya-advert165784048.html
18	ул. Союзная	39 000 000	900,0	43 333,33	http://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_900_m_317109300
19	ул. Красноармейская	3 000 000	69,0	43 478,26	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
20	ул. Ленина, 142	13 500 000	308,0	43 831,17	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30

¹ http://ru.vestnik.udsu.ru/files/originsl_articles/vuu_17_021_06.pdf

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
					марта 2014г., стр. 152
21	ул. М.Горького, 37	40 500 000	900,0	45 000,00	http://www.beboss.ru/kn/izh/88463
22	ул. 30 лет Победы, 6	10 000 000	220,0	45 454,55	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
23	ул. Баранова, 75	30 000 000	660,0	45 454,55	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
24	ул. Авангардная, 6	7 500 000	163,0	46 012,27	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
25	ул. Ленина, 34	3 500 000	75,0	46 666,67	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
26	Заречное шоссе, 27	2 850 000	60,0	47 500,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
27	ул. Ленина, 142	2 800 000	57,0	49 122,81	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
28	ул. Т.Барамзиной, 7	5 500 000	107,0	49 532,71	http://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_107m2_ul._t._baramzinoi_7_262862810
29	ул. Школьная, 57	2 100 000	42,0	50 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
30	ул. 30 лет Победы, 6	3 500 000	70,0	50 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
31	ул. Советская, 24а	16 500 000	330,0	50 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
32	ул. 40 лет Победы, 7	65 000 000	1 260,0	51 587,30	http://www.beboss.ru/kn/izh/72464
33	ул. 50-летия ВЛКСМ, 53	1 600 000	31,0	51 612,90	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
34	ул. Буммашевская, 7/3	13 000 000	247,0	52 631,58	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
35	ул. К.Либкнехта, 60	5 500 000	104,0	52 884,62	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
36	ул. Удмуртская, 139	2 500 000	47,0	53 191,49	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
37	ул. Пойма, 5	49 500 000	920,0	53 804,35	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
38	ул. Советская, 34	4 500 000	81,0	55 555,56	http://www.beboss.ru/kn/izh/50803
39	ул. Т.Барамзиной, 78а	8 400 000	149,0	56 375,84	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
40	ул. Лихвинцева, 46	12 360 000	206,0	60 000,00	http://www.beboss.ru/kn/izh/83223
41	ул. Удмуртская, 259	35 000 000	570,0	61 403,51	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
42	ул. Красноармейская, 132	13 000 000	200,0	65 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
43	ул. Удмуртская, 261	43 875 000	675,0	65 000,00	http://www.beboss.ru/kn/izh/14871
44	ул. К.Маркса, 285	10 500 000	155,0	67 741,94	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
45	ул. Пушкинская, 165	4 100 000	60,0	68 333,33	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
46	ул. Баранова	8 400 000	120,0	70 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
47	ул. Дзержинского, 15а	27 000 000	385,2	70 093,46	http://www.beboss.ru/kn/izh/103985
48	ул. Динамовская, 130	6 500 000	92,0	70 652,17	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
49	ул. Советская	15 500 000	214,0	72 429,91	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
50	ул. Тимирязева	3 800 000	52,0	73 076,92	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
51	ул. Молодежная, 93б	4 500 000	60,0	75 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
52	ул. Лихвинцева, 62	5 300 000	70,0	75 714,29	http://www.beboss.ru/kn/izh/88132
53	ул. Пушкинская, 157	19 000 000	245,0	77 551,02	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
54	ул. Гагарина, 19	10 500 000	132,0	79 545,45	http://www.beboss.ru/kn/izh/66198
55	ул. К.Маркса, 285	7 200 000	90,0	80 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Источник информации
					марта 2014г., стр. 152
56	ул. Вадима Сивкова, 88	6 500 000	70,0	92 857,14	http://www.beboss.ru/kn/izh/101148
57	ул. К.Маркса, 1	1 800 000	19,0	94 736,84	http://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_19_m_270304011
58	ул. Авангардная, 4	5 000 000	50,0	100 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
59	ул. Пушкинская, 169	11 500 000	97,0	118 556,70	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 153
60	ул. Ленина, 7	3 990 000	30,0	133 000,00	"Вся недвижимость" №12 (436), 24-30 марта 2014г., стр. 152
	Среднее значение			55 246,29	

Сегмент *производственно-складской недвижимости* в г. Ижевске в основном расположен на территории производственных баз, промышленных зон, бывших и действующих промышленных предприятий. Есть часть предложений по объектам, расположенным в приближенных к центру города районах, но данные объекты настолько давно выставлены на продажу, что по цене сравнялись со своими более отдаленными аналогами.

Для выявления зависимости изменения стоимости производственно-складской недвижимости 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 указанного сегмента показывает, что с период с 01.01.2015 по 31.12.2017 года стоимость такой недвижимости в г. Ижевске варьировалась от 1 000 до 33 500 руб. / кв.м. в зависимости от местоположения, состояния, площади и др. Считаем, что выводы, полученные в результате анализа этой выборки применимы и для других помещений производственно-складского назначения, расположенных за пределами столицы республики. Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складского помещения определена поквартально за последние 3 года и представлена в таблицах 4 и 5.

Таблица 4. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости г. Ижевска

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
1	УР, г. Ижевск, ул. Дерябина 2/65	21 509 378	1297,7	16 575,00	04.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1297.7_m_616774884
2	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, 2/65	3 635 280	405,0	8 976,00	19.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_sborochnoe_proizvodstvo_405_m_856514323
3	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, 39а	6 000 000	400,0	15 000,00	24.10.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_859290180
4	УР, г. Ижевск, ул. Баранова, 89	3 999 000	429,3	9 315,16	16.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_429_m_873136497
5	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, 2/11	80 000 000	7313,0	10 939,42	23.11.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3059_m_877530951
6	УР, г. Ижевск, ул. Гагарина	1 200 000	136,6	8 784,77	12.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_136.6_m_887092291
7	УР, г. Ижевск, ул.	12 000 000	768,0	15 625,00	13.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Автономная, 74					cheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_768_m_887773602
8	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 22ж	10 900 000	660,3	16 507,65	16.12.2016	https://izhevsk.barahla.net/realty/218/8494378.html
9	УР, г. Ижевск, пер. Механизаторский	320 000	60,0	5 333,33	20.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_889379754
10	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 22в	24 900 000	2100,0	11 857,14	22.12.2016	https://izhevsk.barahla.net/realty/218/8494369.html
11	УР, г. Ижевск, ул. Голублева, 6	3 150 000	210,0	15 000,00	24.12.2016	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_893586613
	Среднее значение	4 кв. 2016 г.		12 173,95		
1	УР, г. Ижевск, пос. Машиностроителей, ГСК "Титан"	180 000	72,0	2 500,00	08.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_angar_898810561
2	УР, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 7	5 000 000	260,0	19 230,77	16.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_902994340
3	УР, г. Ижевск, ул. Автономная, 74	11 499 000	768,0	14 972,66	24.01.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-175496297
4	УР, г. Ижевск, ул. Союзная	1 000 000	100,0	10 000,00	28.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_908216316
5	УР, г. Ижевск, пер. Механизаторский	200 000	33,8	5 925,93	29.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_908965560
6	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, 30	10 000 000	574,0	17 421,60	30.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_574_m_909341222
7	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 91	15 500 000	1248,0	12 419,87	30.01.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1248_m_909271410
8	УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 255	760 000	50,0	15 200,00	10.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_v_tts_flagman_50_m_915201937
9	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 75а	3 500 000	497,0	7 042,25	17.02.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_497_m_918572551
10	УР, г. Ижевск, ул. Новосмирновская, 40	10 500 000	1296,0	8 101,85	01.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1296_m_1224817521
11	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 18	6 900 000	516,0	13 372,09	03.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_poyma_18_959177633
12	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 22	13 500 000	735,0	18 367,35	09.03.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-179473796
13	УР, г. Ижевск, ул. Азина	18 000 000	1260,0	14 285,71	14.03.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-156160373
14	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, 170	10 000 000	1153,0	8 673,03	22.03.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_1165956202
	Среднее значение	1 кв. 2017 г.		11 965,22		
1	УР, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 7	4 500 000	260,0	17 307,69	03.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstve

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
						nnoe_pomeschenie_260_m_902994340
2	УР, г. Ижевск, ул. Новосмирновская	20 000 000	1400,0	14 285,71	06.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1400_m_998238240
3	УР, г. Ижевск, ул. Голубева, 6	8 500 000	820,0	10 365,85	08.04.2017	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-izhevsk-176241499
4	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, 190	55 000 000	3600,0	15 277,78	08.04.2017	http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/sklady/prodazha/2198885/
5	УР, г. Ижевск, ул. Оружейника Драгунова, 78а	2 100 000	232,6	9 028,37	10.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_603_m2_svobodnogo_naznacheniya_1044834733
6	УР, г. Ижевск, ул. Нижняя, 18	1 600 000	175,7	9 106,43	10.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_603_m2_svobodnogo_naznacheniya_1044834733
7	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 22а	600 000	90,0	6 666,67	19.04.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_dlya_kommercheskoy_deyatelnosti_1097967914
8	УР, г. Ижевск, ул. Новоажимова, 13	210 000 000	25800,0	8 139,53	10.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_25800_m_1152218732
9	УР, г. Ижевск, ул. Зимняя	3 600 000	180,0	20 000,00	11.05.2017	https://izhevsk.barahla.net/realty/218/6108759.html
10	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 31	5 800 000	723,0	8 022,13	11.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_723_m_1029083610
11	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 91/5	39 999 999	4050,0	9 876,54	24.05.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/poyma_proizvodstvennoe_pomeschenie_4050_m_694588054
12	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 37	4 900 000	562,0	8 718,86	31.05.2017	http://tvoyadres.ru/udmurtskaya-respublika/izhevsk/nedvizhimost/sklady/prodazha/2576225/
13	УР, г. Ижевск, ул. Тверская, 52	1 700 000	120,0	14 166,67	16.06.2017	https://izhevsk.barahla.net/realty/218/8671380.html
14	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 15а	16 500 000	1033,0	15 972,89	19.06.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1033_m_951379402
	Среднее значение	2 кв. 2017 г.		11 923,94		
1	УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 17	800 000	54,0	14 814,81	18.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_54_m_1213297466
2	УР, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 87	2 500 000	84,9	29 446,41	19.09.2017	http://delned.ru/object/1698334
3	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 22а (ГСК Медведево)	600 000	90,0	6 666,67	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_dlya_kommercheskoy_deyatelnosti_1097967914
4	УР, г. Ижевск, ул. Союзная (ГСК Маршал)	1 500 000	90,0	16 666,67	12.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_90_m_v_gsk_marshal_611421009
5	УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, 1к4	2 100 000	105,7	19 867,55	10.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105.7_m_1162954979
6	УР, г. Ижевск, ул. Степная, д. 6	2 300 000	140,0	16 428,57	22.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_140_m_299634592
7	УР, г. Ижевск,	5 000 000	240,0	20 833,33	08.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Воткинское шоссе					ost/proizvodstvennoe_pomeschenie_240_m_1075230850
8	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30	1 150 000	288,0	3 993,06	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_288_m_460010704
9	УР, г. Ижевск, мкр.г. Шунды, ул. Солнечная, д.2	3 000 000	290,0	10 344,83	26.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_290_m_585229254
10	УР, г. Ижевск, ул. Союзная	3 000 000	300,0	10 000,00	21.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1033522908
11	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе	4 680 000	312,0	15 000,00	03.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_312_m_1005002692
12	УР, г. Ижевск, ул. Им. Вадима Сивкова, 120/2	10 900 000	372,0	29 301,08	05.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_v_tsentre_372kv_m_1081480939
13	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 49	3 500 000	400,0	8 750,00	02.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m2_711040144
14	УР, г. Ижевск, ул. Кирзаводская, д. 20	6 000 000	420,4	14 272,12	19.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420.4_m_1201906469
15	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 37	3 400 000	428,6	7 932,80	28.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_428.6_m_1003278806
16	УР, г. Ижевск, пр. Дерябина, д. 4	6 500 000	433,0	15 011,55	30.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_433_m_1210623669
17	УР, г. Ижевск, ул. Кирзаводская, д. 12	7 900 000	625,0	12 640,00	05.07.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_545_m_1059042389
18	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 22, лит. 3	8 000 000	680,0	11 764,71	13.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_1-etazhnoe_zdanie_privoklad_556875603
19	УР, г. Ижевск, ул. Автономная, д. 74	10 300 000	768,0	13 411,46	31.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_768_m_918172750
20	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 37	11 000 000	780,0	14 102,56	21.08.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_780_m_982370594
21	УР, г. Ижевск, Позимь, 1а	4 300 000	800,0	5 375,00	27.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_1155648573
22	УР, г. Ижевск, ул. Голублева, д. 6б	6 000 000	1060,7	5 656,64	25.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1061_m_600378860
23	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 91/5	18 000 000	1100,0	16 363,64	26.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1100_m_1137976919
24	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30	1 550 000	1100,0	1 409,09	02.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnoy_planirovki_telegina_30_245192625
25	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 170	10 000 000	1153,0	8 673,03	28.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1200_m_1165956202
26	УР, г. Ижевск, пр.	21 509 378	1297,7	16 575,00	01.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommer

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
	Дерябина, д. 2/65					cheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1297.7_m_616774884
27	УР, г. Ижевск, ул. Новосмирновская, д. 40, лит. Б	19 500 000	1400,0	13 928,57	14.09.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_1085835892
28	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 298	25 496 574	1519,1	16 784,00	19.09.2017	https://udmurtia.move.ru/objects/respublika_udmurtinskaya_gorod_izhevsk_v_otkinskoe_shosse_d_298_2278243457/
29	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 22, лит. В	22 890 000	2100,0	10 900,00	28.08.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2100_m_816908735
30	УР, г. Ижевск, ул. Областная, 6	25 000 000	1954,0	12 794,27	05.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1954_m_1190912496
31	УР, г. Ижевск, ул. Новосмирновская, д. 40, лит. В	25 000 000	3052,0	8 191,35	18.09.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3052_m_1101732702
32	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30/590	13 247 820	5247,5	2 524,60	15.08.2017	perm/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5247.5_m_957329033
	Среднее значение	3 кв. 2017 г.		12 825,73		
1	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, д. 2/209	1 185 000,00	107,8	10 992,58	17.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomnie_svob._naznach.v_tsentre_s_ohranoy_107.8_m_1102341760
2	УР, г. Ижевск, ул. Красная	1 400 000,00	130,0	10 769,23	30.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_130_m_1068543057
3	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 284 (лит. к. 11)	3 300 000,00	150,0	22 000,00	04.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_969064798
4	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 298	4 500 000,00	160,0	28 125,00	28.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_uchastok_3700m_pod_sklad_proizvodstvo_935410415
5	УР, г. Ижевск, ул. Союзная (ГСК "Автомобилист-2")	2 200 000,00	174,0	12 643,68	10.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_rihtovka_pokraska_144_m_2_etazh_1174860983
6	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, 200а	4 500 000,00	180,0	25 000,00	05.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_948958879
7	УР, г. Ижевск, ул. Голубева, 6	3 150 000,00	210,0	15 000,00	14.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_893586613
8	УР, г. Ижевск, ул. Союзная (ГСК "Восток")	2 500 000,00	240,0	10 416,67	15.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_926554736
9	УР, г. Ижевск, ул. Солнечная, д. 2	3 000 000,00	290,0	10 344,83	05.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_1034003403
10	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, д. 2/209	4 620 000,00	330,0	14 000,00	17.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_sklad_v_tsentre_ohrana_parkovka_330_m_1217515597
11	УР, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 89	3 500 000,00	429,3	8 152,81	10.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_429_m_873136497
12	УР, г. Ижевск, ул. Кирзаводская, д. 12	5 700 000,00	445,0	12 808,99	08.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_po

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения 1 кв.м., руб.	Дата объявления	Источник информации
						meschenie_445_m_1155456930
13	УР, г. Ижевск, ул. Дерябина, д. 1	9 050 000,00	450,0	20 111,11	13.11.2017	http://implus-an.ru/object/2164817
14	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 18	6 300 000,00	500,0	12 600,00	21.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_poyma_500_m_1002729970
15	УР, г. Ижевск, ул. Зимняя, д. 23	10 000 000,00	640,4	15 615,24	09.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_i_pomeschenie_pod_sklad_garazh_ili_proizvodstvo_968789101
16	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 284 (лит. к. 8)	9 000 000,00	770,0	11 688,31	06.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_1130796642
17	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, д. 37	11 000 000,00	773,0	14 230,27	17.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-holodilnik_pomeschenie_773_m_1091464623
18	УР, г. Ижевск, ул. Гагарина, 73	10 000 000,00	800,0	12 500,00	30.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_800_m_1223395457
19	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30/590	4 215 000,00	843,0	5 000,00	05.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_koridor_1160999368
20	УР, г. Ижевск, ул. Телегина, д. 30/590	4 900 000,00	918,0	5 337,69	24.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_918_m_1000487694
21	УР, г. Ижевск, ул. Пойма, 79	12 500 000,00	1164,6	10 733,30	08.12.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1164.6_m_1110764561
22	УР, г. Ижевск, ул. Новосмирновская	22 000 000,00	1500,0	14 666,67	27.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_1037652248
23	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе	12 500 000,00	1530,0	8 169,93	24.11.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1430_m_997462369
24	УР, г. Ижевск, ул. Областная, 6	25 000 000,00	1954,0	12 794,27	18.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1954_m_1166020492
25	УР, г. Ижевск, ул. Буммашевская, д. 116	30 000 000,00	2195,0	13 667,43	15.11.2017	http://megapolis-kn.ru/object/1884040
26	УР, г. Ижевск, Воткинское шоссе, д. 284	18 000 000,00	2300,0	7 826,09	14.11.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1930_m_977250798
27	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, д. 2	18 000 000,00	3000,0	6 000,00	23.12.2017	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_1069601942
28	УР, г. Ижевск, пр. им. Дерябина, 2/568	36 000 000,00	3058,0	11 772,40	09.10.2017	izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3058_m_1073932180
	Среднее значение	4 кв. 2017 г.		12 963,09		

Таблица 5. Сводные данные о средней стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости г. Ижевска

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости г. Ижевска, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
1	I квартал 2015	12 550,00*	3,29%
2	II квартал 2015	12 212,00*	6,15%
3	III квартал 2015	11 220,00*	15,53%
4	IV квартал 2015	11 070,00*	17,10%

№ п/п	Периоды	Средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости г. Ижевска, руб.	Корректировка на изменение стоимости, %
5	I квартал 2016	10 677,00**	21,41%
6	II квартал 2016	11 008,00*	17,76%
7	III квартал 2016	11 520,00*	12,53%
8	IV квартал 2016	12 173,95	6,48%
9	I квартал 2017	11 965,22	8,34%
10	II квартал 2017	11 923,94	8,71%
11	III квартал 2017	12 825,73	1,10%
12	IV квартал 2017	12 963,09	0,00%

* Определено по данным, представленным в статье «Динамика рынка недвижимости г. Ижевска в условиях кризисных явлений в экономике», опубликованной в «Вестнике Удмуртского университета»²

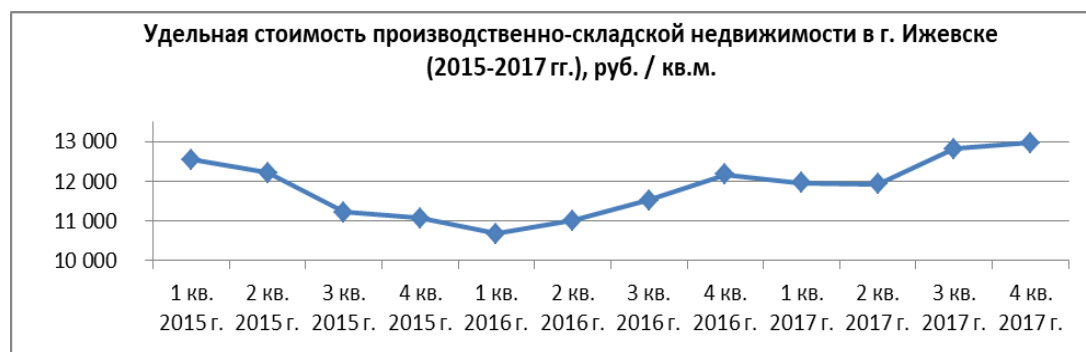


Рисунок 2. Динамика изменения стоимости производственно-складской недвижимости в г. Ижевске

Предложений купли-продажи *лечебно-оздоровительных лагерей, баз отдыха, гостиничных комплексов* очень мало, так как этот рынок в Удмуртии слабо развит. За период с 01.01.2015 по 31.12.2017 г. было выявлено несколько предложений (сделок) подобной недвижимости.

Таким образом, в результате анализа цен за 2015-2017 гг., оценщики пришли к заключению, что удельная стоимость объектов недвижимости, относящихся к категории «Отдых (рекреация)», расположенных в СНП Удмуртской Республики, находится в интервале от 966 до 20 327 руб. / кв.м. в зависимости от местоположения, площади, материала стен, технического состояния и т.д.

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать следующие выводы: на протяжении анализируемого периода стоимость на различные виды недвижимости варьируется: гаражи в составе ГСК, производственно-складская недвижимость и земельные участки под ИЖС (в сцепке с ними и весь сегмент малоэтажной жилой застройки) показывают относительную стабильность. В стоимости квартир в многоэтажной жилой застройке после незначительного спада, к концу 2017 года начала вырисовываться пока едва заметная тенденция роста. Торгово-офисная недвижимость, напротив, после потери стоимости на конец 2015 года активно стремится к ее восстановлению.

² http://ru.vestnik.udsu.ru/files/originsl_articles/vuu_17_021_06.pdf

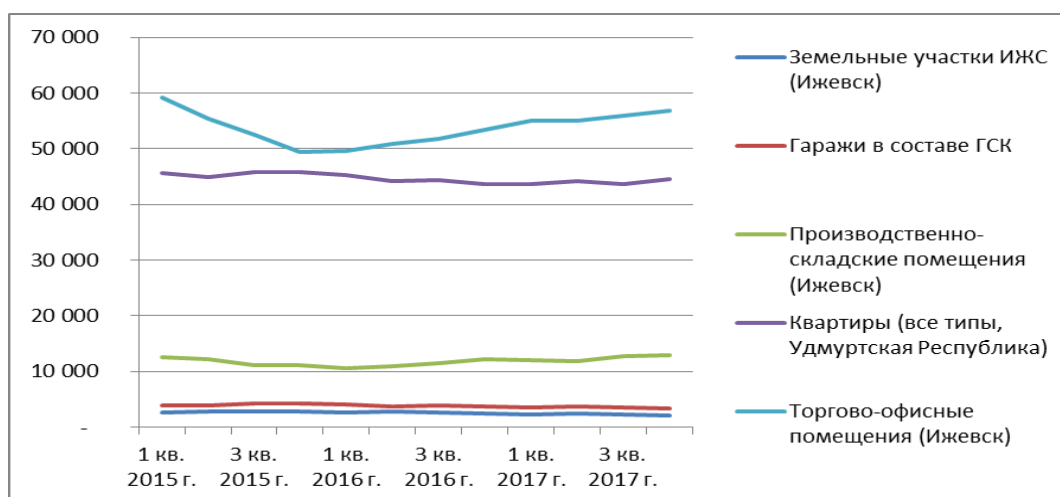


Рисунок 3. Динамика изменения стоимости недвижимости г. Ижевска и Удмуртской Республики в целом в разрезе сегментов за 2015-2017 гг.

Однако стоит отметить, что данные графики не учитывают скидки на торг и на долю земельного участка, приходящегося на ОКС. Кроме того, при анализе рынка учитывались как встроенные и встроенно-пристроенные объекты (помещения), так и отдельно стоящие здания коммерческого назначения. Все вышеперечисленные корректировки были учтены при проведении оценочного зонирования.

Помимо этого, стоит обратить внимание, что анализ динамики цен был проведен по сведениям, полученным на основании публичных предложений продажи объектов коммерческого назначения, без учета цен совершенных сделок. Оценщики считают неразумным сравнение цен сделок и предложений в одном ключе без применения скидки на торг. В то же время, в связи с отсутствием достаточного объема информации по сделкам и предложениям в период с начала 2015 года по 3 квартал 2016 года, для анализа были приняты результаты исследования, опубликованного в статье «Динамика рынка недвижимости г. Ижевска в условиях кризисных явлений в экономике» («Вестник Удмуртского университета»³). При проведении анализа рынка недвижимости авторы этой статьи также ссылаются на то, что сбор информации производился из всех открытых источников: интернет-сайты агентств недвижимости (<https://www.avito.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.domofond.ru/>), регулярные печатные издания, публикующие объявления о продаже коммерческой недвижимости (Все жилье Ижевска, Вся недвижимость). Иными словами, динамика цен в 2015-2016 гг. анализировалась исключительно на ценах предложений, не принимая в расчет цены сделок. Динамика цен за последующий период (4 квартал 2016 г. - 4 квартал 2017 г.) была приведена по аналогии с анализом рынка из вышеуказанной статьи (т.е. исключительно на ценах предложения).

Стоит отметить, что данный анализ цен предложений (среднее значение удельного показателя рыночной стоимости) используется исключительно для отслеживания динамики изменения цен на коммерческую 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.

Процесс анализа рынка объектов незавершенного строительства наиболее трудоемкий, в силу того, что он имеет ряд специфических особенностей. Во-первых, ОНС могут быть в

³ http://ru.vestnik.udsu.ru/files/originsl_articles/vuu_17_021_06.pdf

любом из 10 сегментов недвижимости. Однако, помимо отнесения незавершенного строительством объекта к конкретному сегменту, степень его готовности является индивидуальной характеристикой (крайне мало шансов найти на рынке недвижимости 2 одинаковых объекта из одного сегмента, со схожими габаритами и конструктивом, с сопоставимым процентом готовности, расположенные в одном населенном пункте). Как правило, ОНС – это недвижимость «для себя», сделки с ней совершаются крайне редко, а если и совершаются, то, скорее всего, в условиях вынужденной продажи. Маловероятно, что потенциальный застройщик, планирующий получить максимальную выгоду от вложения своих средств в строительство, будет продавать не сданный в эксплуатацию объект без явных на то причин.

Во-вторых, поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных / предлагаемых к продаже объектов неизбежно требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м), либо экономическая.

Для получения наиболее объективных результатов за единицу сравнения для объектов недвижимости обычно принимают 1 кв.м. общей площади. Выбор данной единицы сравнения обоснован тем, что она наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Однако, следует обратить внимание, что сделки с объектами незавершенного строительства совершаются, как правило, без указания площади таких объектов. На стадии строительства достоверно можно определить только площадь застройки (т.е. площадь по наружному обмеру). Ни один собственник не сможет указать площадь внутренних помещений здания, пока не сдаст его в эксплуатацию, т.к. для этого требуется техническая инвентаризация. Кроме того, других «общих знаменателей» для ОНС оценщиками выявлено не было.

Таким образом, в связи с отсутствием единицы сравнения для ОНС, оценщику не представляется возможным процесс сравнения как таковой. Обзор цен (сделок) в разрезе сегментов приведен для объектов в целом, без приведения удельных стоимостных характеристик.

Наибольшее количество сделок (предложений) было выявлено с домами и коттеджами, незавершенными строительством (около 70% из всех имеющихся ОНС). При этом интервал стоимости варьируется от 1 000 до 11,5 млн. рублей за объект (в зависимости от местоположения, степени готовности, общей проектной площади, этажности и т.д.). Стоимость ОНС, относящихся к домам дачных объединений и садоводческих товариществ, находится в интервале от 30 000 до 1 000 000 рублей, большинство из которых расположено в Завьяловском районе. Кроме того, в сегменте жилой недвижимости г. Ижевска были выявлены сделки с квартирами, незавершенными строительством, стоимость которых составляет от 255 000 до 3 500 000 рублей за каждую. Объекты группы «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» также в основном расположены в Ижевске, их стоимость достигает 13 110 000 рублей. Ряд линейных объектов, представляющих собой сети инженерных коммуникаций, были проданы в период с 2015 по 2017 гг. в среднем за 7 804 000 рублей за каждый. Сумма сделки за объекты производственного назначения за рассматриваемый период составляла от 1 453,80 до 12 000 000 рублей. Наибольшее количество ОНС производственно-складской недвижимости расположены на территории г. Ижевска. Объекты, предназначенные для хранения транспорта (гаражи в составе ГСК и автомобильные стоянки), незавершенные строительством, стоят от 50 000 до 11 600 000 рублей, а объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, от 1 300 000 до 13 000 000 рублей за каждый ОНС. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для

оказания услуг населению, включая недвижимость многофункционального назначения, а также административные и бытовые объекты, большинство из которых находится в Ижевске, стоят от 5 000 до 40 млн. рублей.

Следует отметить, что динамику цен на недвижимость незавершенного строительства в каждом из сегментов все-таки задают пригодные к эксплуатации объекты (завершенные строительством). Иными словами, стоимость недостроенного магазина будет определяться стоимостью аналогичной недвижимости с корректировкой на процент готовности ОНС.

Малочисленные сделки (предложения) с недвижимостью, относящейся к категории «Отдых (рекреация)» не позволяют дать объективные результаты о динамике изменения цен на подобную недвижимость, что в свою очередь не позволяет применить сравнительный подход для объектов оценки в этом сегменте. Объекты категории «Отдых (рекреация)» рассчитывались методами затратного подхода.

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.