

Влияние ценообразующих факторов на стоимость недвижимости в Удмуртской Республике на 01.01.2019 г.

1. ЖИЛЫЕ ДОМА

а) Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ

Анализ средних цен на жилую недвижимость выявил тенденцию к изменению стоимости 1 кв.м. жилья в зависимости от удаленности объекта от столицы республики. Для построения зависимости были взяты средние стоимости жилой недвижимости в разрезе городов Удмуртии, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с жилой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.¹

Информация о расстояниях от городских населенных пунктов (далее – ГНП) (г. Сарапул, г. Можга, г. Воткинск, г. Глазов) до столицы республики взяты с официальных сайтов муниципальных образований.

Наименование населенного пункта (ГНП)	Расстояние от ГНП до столицы республики, км	Среднее значение приведенной удельной стоимости жилой недвижимости руб. / кв.м
Г. Ижевск	0	23196,51
г. Воткинск	62	21804,42
г. Сарапул	66	16190,75
г. Можга	92	17288,94
г. Глазов	177	16143,5

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до столицы, представленного на рисунке 20 видно, что с увеличением расстояния до Ижевска, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость не явная, из этого следует, что помимо расстояния до столицы, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

Выявленное влияние на стоимость объектов капитального строительства (далее – ОКС) расстояния до столицы региона, позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для всей жилой недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в сельских населенных пунктах (далее – СНП).



Рисунок 1. Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от их удаленности от столицы УР

б) Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа

Для определения зависимости между стоимостью недвижимости и удаленностью объекта от центра муниципального района, были проанализированы средние цены предложения / сделок на жилую недвижимость. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (далее – МР) (в данном случае, зависимость определялась на примере Завьяловского района). Для увеличения достоверности выявляемой зависимости, из выборки были исключены деревни Завьяловского района (подразумевалось, что в селах уровень социальной инфраструктуры однороден и прочие факторы, заложенные в стоимость недвижимости, помимо удаленности от административного центра, будут оказывать минимальное влияние).

№ п/п	Наименование населенного пункта	Среднее значение приведенной удельной стоимости жилой недвижимости, руб. / кв.м ²	Расстояние до центра муниципального района, км
1	с Завьялово	21463,35	0
2	с. Первомайский	19828,97	10
3	с. Совхозный	18496,32	26
4	с. Юськи	16921,63	29
5	с. Люкшудья	12454	41
6	с. Кияик	11779,12	50
7	с. Постол	11639,08	59

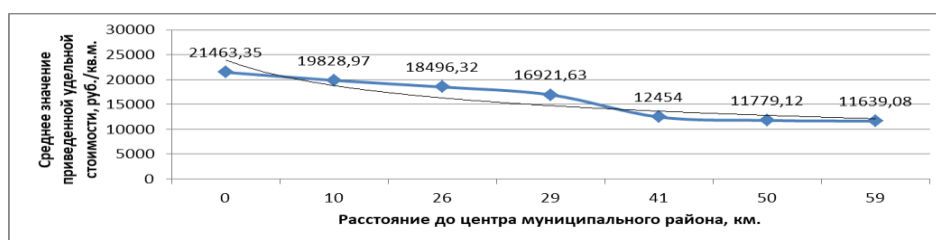


Рисунок 2. Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от их удаленности от центра муниципального района

¹ ОТЧЕТ №1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков, помещений, объектов незавершенного строительства) и земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда, расположенных на территории Удмуртской Республики

² Определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с жилой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до центра муниципального района, представленного на рисунке 2, видно, что с увеличением расстояния до с. Завьялово, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость неявная, из этого следует, что помимо расстояния до центра МР, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

Выявленное влияние на стоимость ОКС расстояния до центра МР позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для жилой недвижимости всех групп, расположенных в СНП.

в) Средняя заработная плата в муниципальном образовании

Следующим немаловажным ценообразующим фактором (далее – ЦФ), влияющим на стоимость объекта недвижимости, является среднемесячная заработная плата. Этот ЦФ позволяет дифференцировать территории в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация, и экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит.

Данные о средней заработной плате в разрезе муниципальных районов и городских округов приняты на основании данных, предоставленных Удмуртстатом³. Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе городов Удмуртии и сельских муниципальных районов определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с жилой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Средняя заработная плата и среднее значение приведенной удельной стоимости жилой недвижимости в разрезе муниципальных районов и городских округов Удмуртии:

№ п/п	Муниципальный район / городской округ	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Средняя заработная плата, руб. / мес
1	Юкаменский муниципальный район	8789,29	23273,7
2	Алнашский муниципальный район	11053,79	23364,9
3	Красногорский муниципальный район	9139,89	23908,8
4	Кезский муниципальный район	8634,92	24008,6
5	Граховский муниципальный район	10333,71	24166,2
6	Ярский муниципальный район	9113,35	24228,5
7	Киясовский муниципальный район	8159,43	24316,8
8	Балезинский муниципальный район	10701,37	24473,2
9	Глазовский муниципальный район	12165,39	24600,3
10	Селгинский муниципальный район	8710,01	25035,6
11	Дебесский муниципальный район	9156,31	26084,9
12	Шарканский муниципальный район	8929,86	26173,2
13	Малопургинский муниципальный район	13037,82	26290,3
14	Сарапульский муниципальный район	13311,83	27111,1
15	Сюмсинский муниципальный район	8177,89	27133,9
16	Вавожский муниципальный район	9747,55	27789,4
17	г. Можга	17288,94	27927
18	Можгинский муниципальный район	9396,88	28601,4
19	Увинский муниципальный район	11859,63	29655,7
20	Кизнерский муниципальный район	10285,1	29676,9
21	Камбарский муниципальный район	8507,05	29979,6
22	Игринский муниципальный район	10328,98	30256,1
23	Каракулинский муниципальный район	12457,35	31411,4
24	Завьяловский муниципальный район	19547,67	32548,9
25	г. Глазов	16143,5	32632,2
26	Якшур-Бодьинский муниципальный район	10853,4	33350,7
27	г. Сарапул	16190,75	34862,7
28	Воткинский муниципальный район	13849,24	37751,9
29	г. Ижевск	23196,51	38561,7
30	г. Воткинск	21804,42	39914

Для выявления влияния заработной платы на стоимость жилой недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 3. Исходя из представленного графика видно, что между стоимостью недвижимости и средней заработной платой существует взаимосвязь, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо зарплаты в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

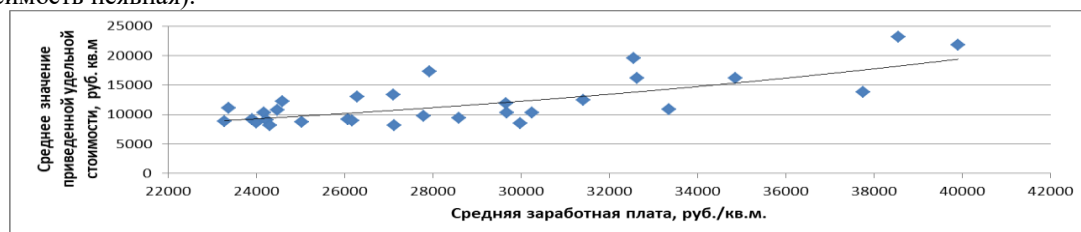


Рисунок 3. Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от заработной платы в МР

³ <https://udmstat.gks.ru/>

г) Численность населения в населенном пункте и в муниципальном образовании

Анализ рынка жилой недвижимости, расположенной в Удмуртской Республике, выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте (муниципальном районе, городском округе), тем выше уровень рыночных цен.

Для определения зависимости между стоимостью недвижимости и численностью населения в населенном пункте, были проанализированы средние цены предложения / сделок на жилую недвижимость. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Сарапульского района). Для увеличения достоверности выявляемой зависимости, из выборки были исключены деревни Сарапульского района (подразумевалось, что в селах уровень социальной инфраструктуры однороден и прочие факторы, заложенные в стоимость недвижимости, помимо численности в населенном пункте, будут оказывать минимальное влияние).

Численность населения и среднее значение приведенной удельной стоимости жилой недвижимости в разрезе населенных пунктов муниципального района Удмуртии:

№ п/п	Сарапульский муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости жилых домов, руб./кв.м	Численность населения, чел.
1	с. Лагуново	8243,05	318
2	с. Тарасово	10954,11	984
3	с. Шевырялово	10887,32	1202
4	с. Северный	17737,52	2081
5	с. Сигаево	18474	5896

Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе населенных пунктов муниципальных районов Удмуртской Республики определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с жилой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Актуальная информация о численности населения в сельских населенных пунктах была выгружена с сайта Государственного Совета Удмуртской Республики⁴ в разрезе каждого из сельских поселений, входящих в состав муниципального района.

Для выявления влияния численности населения на стоимость жилой недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 4. Исходя из представленного графика видно, что между стоимостью недвижимости и численностью существует взаимосвязь, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо количества человек, проживающих в населенном пункте, в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

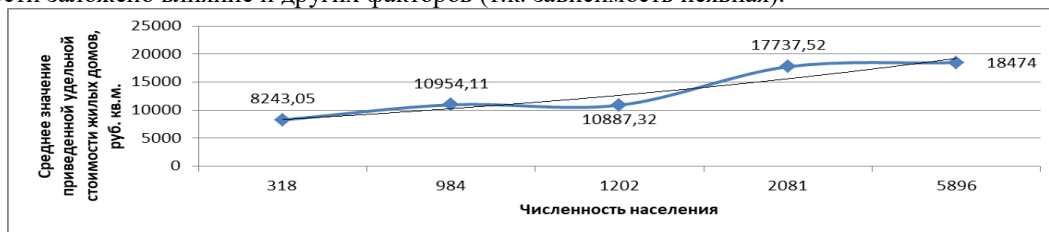


Рисунок 4. Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от численности населения

д) Год постройки

Проанализировав рынок жилой недвижимости, расположенной в г. Ижевске, выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки дома. Чем старше дом, тем меньше его стоимость.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости от года постройки дома были обработаны цены сделок и предложений по объектам недвижимости, схожим по всем количественным и качественным характеристикам, кроме года постройки (методом парных продаж). В качестве объектов были взяты предложения по типовым жилым зданиям на территории г. Ижевска с аналогичным назначением, этажностью, материалом стен, местоположением, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенные к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ уровня приведенных удельных стоимостей жилых домов выявил наличие прямой зависимости стоимости жилья от года постройки: чем старше дом, тем ниже его стоимость.

Выявленное влияние года постройки здания на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для жилой недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

⁴ <http://www.udmgossovnet.ru/>

Выявление влияния года постройки жилого объекта недвижимости на его стоимость:

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь дома, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Ссылка на источник информации	Разница в стоимости, %
1	82014_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, 426019, Удмуртская Респ., Ижевск г., Полевой пер, дом 2, , 19.05.18 площадь 66 полная цена 2000000 приведенная удел.цена 16180.36	19.05.2018	18:26:041257:38	Жилое	Деревянные	1951	1	570,00	66,00	16 180,36	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_66.9_m_na_uchastke_5.7_sot._780437949	-31%
	82053_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, 426010, Удмуртская Респ., Ижевск г., Ростовская ул, дом 24, , 01.06.18 площадь 65 полная цена 2850000 приведенная удел.цена 23411.74	01.06.2018	18:26:041107:55	Жилое	Деревянные	2000	1	700,00	65,00	23 411,74	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_7_sot._792576301	
2	88030_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, Удмуртская Респ., Ижевск г., Станочная ул, 19,, 05.12.18 площадь 70 полная цена 2570000 приведенная удел.цена 19825.71	05.12.2018	18:26:041675:44	Жилое	Деревянные	1955	1	630,00	70,00	19 825,71	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_6_sot._1333030371	-10%
	86118_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, 426041, Удмуртская Респ., Ижевск г., Кавказская ул, 11,, 10.12.18 площадь 67.2 полная цена 2750000 приведенная удел.цена 22098.21	10.12.2018	18:26:041464:27	Жилое	Деревянные	1975	1	640,00	67,20	22 098,21	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_67.2_m_na_uchastke_6.4_sot._851528006	
3	98322_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, 426041, Удмуртская Респ., Ижевск г., Калининградская ул, 35,, 19.07.16 площадь 60 полная цена 2500000 приведенная удел.цена 22412.25	19.07.2016	18:26:041616:41	Жилое	Деревянные	1959	1	580,00	60,00	22 412,25	izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_5.8_sot._810565817	-13%
	86108_13_02:010_0203 Здание 18izh предложение, 426041, Удмуртская Респ., Ижевск г., Трубецкая 1-я ул, 11,, 03.12.18 площадь 60 полная цена 2850000 приведенная удел.цена 25650	03.12.2018	18:26:041627:78	Жилое	Деревянные	2013	1	600,00	60,00	25 650,00	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_6_sot._1238982755	

е) Материал стен

Анализ рынка недвижимости объектов жилой застройки, расположенной г. Ижевске, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от материала стен здания. Стоимость жилых домов из кирпича отличается от стоимости деревянных жилых домов.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости от материала стен дома были обработаны цены сделок и предложений по объектам недвижимости, схожим по всем количественным и качественным характеристикам, кроме материала стен (методом парных продаж). В качестве объектов были взяты предложения по типовым жилым зданиям на территории г. Ижевска с аналогичным назначением, этажностью, сопоставимым годом постройки, местоположением, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенные к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ уровня приведенных удельных стоимостей жилых домов выявил наличие зависимости стоимости жилья от материала стен: здания с капитальными кирпичными стенами стоят дороже, по сравнению с аналогичной недвижимостью из бруса / бревна.

Выявленное влияние материала стен здания на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для жилой недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от материала стен:

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь земельного участка (под ОКС)	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Ссылка на источник информации	Разница в стоимости, %
1	82053_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_, 426010, Удмуртская Респ., Ижевск г., Ростовская ул, дом 24, , 01.06.18 площадь 65 полная цена 2850000 приведенная удел.цена 23411.74	01.06.2018	18:26:0 41107:5 5	Жилое	Деревянные	2000	1	700,00	65,00	23 411,74	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_7_sot_792576301	-25%
	73140_13_02:010_0203_Здание_18izh_сделка_426010, Удмуртская Респ., Ижевск г., Весенний пер, 19,, 29.12.17 площадь 52.9 полная цена 2300000 приведенная удел.цена 31205.91	29.12.2017	18:26:0 41183:1 10	Жилое	Бетонные	2015	1	418,00	52,90	31 205,91	Сделка, данные из Росреестра	
2	88030_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Станочная ул, 19,, 05.12.18 площадь 70 полная цена 2570000 приведенная удел.цена 19825.71	05.12.2018	18:26:0 41675:4 4	Жилое	Деревянные	1955	1	630,00	70,00	19 825,71	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_6_sot_1333030371	-29%
	88110_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Ивана Суанина ул, 36,, 28.02.18 площадь 70 полная цена 3000000 приведенная удел.цена 27976.94	28.02.2018	18:26:0 41350:5 4	Жилое	Каменные	1954	1	700,00	70,00	27 976,94	izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_7_sot_1350260347	
3	81992_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Литовская ул, 29,, 01.03.18 площадь 98 полная цена 2600000 приведенная удел.цена 14234.84	01.03.2018	18:26:0 49782:6 4	Жилое	Деревянные	1979	2	480,00	98,00	14 234,84	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_98_m_na_uchastke_4.8_sot_939728799	-34%
	86113_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_, 426052, Удмуртская Респ., Ижевск г., Транспортный пер, 24,, 05.12.18 площадь 100 полная цена 3300000 приведенная удел.цена 21681	05.12.2018	18:26:0 40523:4 9	Жилое	Каменные	1980	2	500,00	100,00	21 681,00	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_5_sot_136450906	

ж) Площадь

Анализ рынка недвижимости объектов жилой застройки, расположенной г. Ижевске, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от площади объекта недвижимости.

Основной по значимости фактор, определяющий инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, является площадь. Как правило, чем больше объект, тем ниже его ликвидность. Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости от площади, были обработаны цены предложений с объектами за период с 2016 по 2018 гг., со схожими количественными и качественными характеристикам, кроме общей площади жилого дома (т.е. местоположение, этажность, материал стен, год постройки и площадь ЗУ под ОКС сопоставимы), скорректированные на торг, на долю земельного участка и приведенные к дате оценки - 01.01.2019 г. Данная зависимость представлена на рисунке 5.

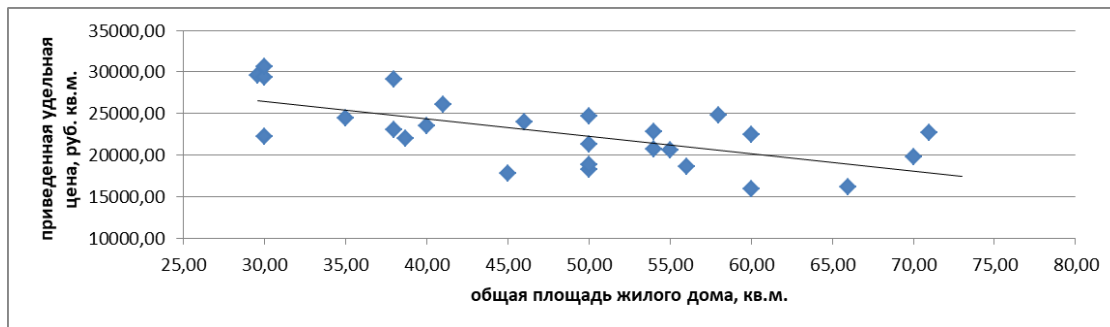


Рисунок 5. Зависимость стоимости жилых домов от общей площади объекта

На графике видно, что взаимосвязь стоимости жилой недвижимости и площади объекта обратная: с увеличением площади стоимость объекта снижается.

Выявленное влияние на стоимость ОКС площади объекта позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для жилой недвижимости всех групп, расположенных как в ГНП, так и в СНП.

и) Этажность

Анализ рынка недвижимости объектов жилой застройки, расположенной г. Ижевске, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от количества этажей объекта недвижимости.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости от количества этажей дома были обработаны цены сделок и предложений по объектам недвижимости, схожим по всем количественным и качественным характеристикам, кроме этажности (методом парных продаж). В качестве объектов были взяты предложения по типовым жилым зданиям на территории г. Ижевска с аналогичным назначением, материалом стен, сопоставимым годом постройки, местоположением, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенные к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ уровня приведенных удельных стоимостей жилых домов выявил наличие зависимости стоимости жилья от этажности дома: одноэтажные жилые дома стоят дороже аналогичных двухэтажных жилых домов.

Зависимость стоимости жилых объектов недвижимости от этажности дома:

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь земельного участка (под ОКС)	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Ссылка на источник информации	Разница в стоимости, %
1	86054_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,426 010,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Карсовайская ул,2,, 02.10.18 площадь 57 полная цена 1500000 приведенная удел.цена 14210.53	02.10.2018	18:26:0 41134:4 1	Жилое	Деревянные	1958	2	500,00	57,0	14 210,53	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_5_sot._1289213676	-24%
	71821_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,426 010,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Покровского ул,36,, 22.06.17 площадь 56 полная цена 1950000 приведенная удел.цена 18662.54	22.06.2017	18:26:0 41134:9 0	Жилое	Деревянные	1956	1	600,00	56,0	18 662,54	izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_6_sot._968483749	
2	98315_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,426 010,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Краснознаменный пер,9,, 06.06.16 площадь 60 полная цена 2450000 приведенная удел.цена 21805.24	06.06.2016	18:26:0 41153:3 1	Жилое	Деревянные	1959	2	700,00	60,0	21 805,24	izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_7_sot._792041404	-3%
	98322_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,426 041,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Калининградская ул,35,, 19.07.16 площадь 60 полная цена 2500000 приведенная удел.цена 22412.25	19.07.2016	18:26:0 41616:4 1	Жилое	Деревянные	1959	1	580,00	60,0	22 412,25	izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_5_8_sot._810565817	
3	86088_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Азина пер,дом 34, , 16.11.18 площадь 54 полная цена 1850000 приведенная удел.цена 18500	16.11.2018	18:26:0 41409:4 1	Жилое	Деревянные	1960	2	400,00	54,0	18 500,00	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_4_sot._1459958384	-19%
	81978_13_02:010_0203_Здание_18izh_предложение_,426 023,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Владимирская ул,10,, 27.02.18 площадь 54 полная цена 2300000 приведенная удел.цена 22852.8	27.02.2018	18:26:0 41521:3 0	Жилое	Деревянные	1958	1	400,00	54,0	22 852,80	https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_4_sot._695305751	

Выявленное влияние материала стен здания на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для жилой недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

к) Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта

Анализ рынка недвижимости объектов жилой застройки, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от наличия в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта.

Для определения зависимости между стоимостью недвижимости и наличием в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта методом парных продаж, были проанализированы средние цены предложения / сделок на жилую недвижимость («Дома малоэтажной жилой застройки»), схожими по всем количественным и качественным характеристикам за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Воткинского района).

Анализ средней стоимости жилой недвижимости от наличия в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта показывает, что чем ближе объекты жилой застройки к водному объекту, тем выше его стоимость.

Зависимость средней стоимости жилой недвижимости от наличия в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта

№ п/п	Служебная строка	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Сделка / предложение	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта	Разница в стоимости ОКС, %
1	10755_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427428,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Степаново с,Набережная ул,дом 57, , 23.05.17 площадь 25.3 полная цена 500000 приведенная удел.цена 14514.82	Жилой дом	жилое	Деревянные	1973	1	1100	25,3	14514,82	сделка	да	-35%
	10851_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427400,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Болгуры д,Ключевой пер,дом 7, , 12.08.16 площадь 22.6 полная цена 290000 приведенная удел.цена 9458.54	Жилой дом	жилое	Деревянные	1975	1	1500	22,6	9458,54	сделка	нет	
2	10756_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427428,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Степаново с,Набережная ул,дом 59, , 23.05.17 площадь 21 полная цена 500000 приведенная удел.цена 17486.9	Жилой дом	жилое	Деревянные	1958	1	2000	21,0	17486,90	сделка	да	-34%
	10726_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427423,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Первомайский с,Береговая ул,дом 14, , 25.07.17 площадь 25.3 полная цена 400000 приведенная удел.цена 11515.92	Жилой дом	жилое	Деревянные	1955	1	2280	25,3	11515,92	сделка	нет	
3	83391_13_02:010_0203_Здание_18vot_предложение_427428,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Степаново с,Лесная,, ,12.06.18_площадь_47_полная цена 900000 приведенная удел.цена 11489.44	Жилой дом	жилое	Деревянные	2008	1	1000	47,0	11489,44	предложение	да	-63%
	83832_13_02:010_0203_Здание_18vot_предложение_427400,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Болгуры починок,, ,29.07.18_площадь_57_полная цена 400000 приведенная удел.цена 4268.47	Жилой дом	жилое	Деревянные	2001	1	1200	57	4268,47	предложение	нет	
4	10703_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427405,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Костоваты д,Дружбы ул,дом 25, , 03.10.17 площадь 27 полная цена 700000 приведенная удел.цена 18862.87	Жилой дом	жилое	Деревянные	1940	1	2100	27	18862,87	сделка	да	-59%
	10775_13_02:010_0203_Здание_18vot_сделка_427421,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Светлое с,Колхозная ул,дом 32, , 01.04.17 площадь 34.2 полная цена 360000 приведенная удел.цена 7731.05	Жилой дом	жилое	Деревянные	1940	1	2300	34,2	7731,05	сделка	нет	

2. САДОВЫЕ ДОМА

а) Расстояние до населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в садово-огороднических товариществах

Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от местоположения относительно населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками данных объектов.

Для определения зависимости были проанализированы средние цены предложения / сделок садовых домов. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Завьяловского района, как наиболее обширного на территории Удмуртской Республики). Средняя стоимость объектов определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с объектами данного сегмента, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированными на торг и приведенными к дате оценки - 01.01.2019 г.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Расстояние до населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в садово-огороднических товариществах (км)
Завьяловский муниципальный район	7429,89	0,25 - 10
	7597,71	11 - 20
	5773,86	21 - 30
	4682,53	31 - 45

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями, собственниками садовых массивов, представленного на рисунке 6 видно, что с увеличением расстояния стоимость недвижимости уменьшается.

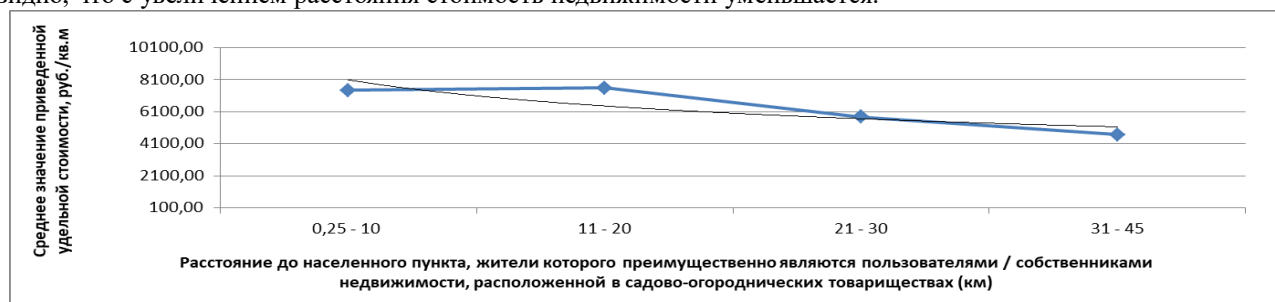


Рисунок 6. Зависимость стоимости садовых домов от их удаленности от населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в садово-огороднических товариществах

Анализ средней стоимости садовых домов в интервалах указанных расстояний по удаленности от населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в садово-огороднических товариществах, показывает обратную зависимость: с увеличением расстояния от СОТ до населенного пункта, стоимость недвижимости снижается.

б) Близость к основной дороге / магистрали не более 1 км от границ объединения для садоводства и огородничества

Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от расстояния до ближайшей из основных дорог. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Сарапульского района). Для построения зависимости были взяты средние стоимости садовых домов, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Близость к основной дороге, магистрали не более 1 км от границ объединения для садоводства и огородничества (да/нет)
Сарапульский МР	5435,88	да
	1945,75	нет

Из графика видно, что рыночная стоимость 1 кв.м. садового дома при прочих равных условиях зависит от расстояния до ближайшей из основных дорог. Чем меньше расстояние до ближайшей из основных дорог, магистрали, тем выше его стоимость. Данная зависимость характерна также и для других населенных пунктов Удмуртской республики, не участвующих в анализе.

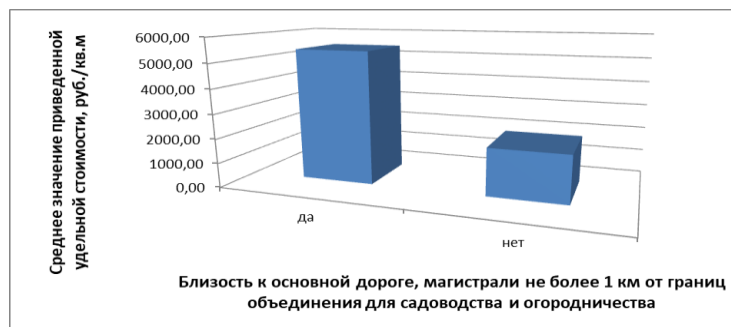


Рисунок 7. Зависимость стоимости садовых домов от расстояния до ближайшей из основных дорог

в) Наличие крупного водоема в радиусе 1 км от границ объединения для садоводства и огородничества

Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от близости к водным объектам. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Воткинского района). Для построения зависимости были взяты средние стоимости садовых домов, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Наличие крупного водоема в радиусе 1 км от границ объединения для садоводства и огородничества (да/нет)
Воткинский муниципальный район	5670,02	да
	4207,41	нет

Из графика видно, что рыночная стоимость 1 кв.м. садового дома при прочих равных условиях зависит от близости к водным объектам. Чем ближе водоём, тем выше стоимость объекта. Данная зависимость характерна также и для других населенных пунктов Удмуртской республики, не участвующих в анализе.

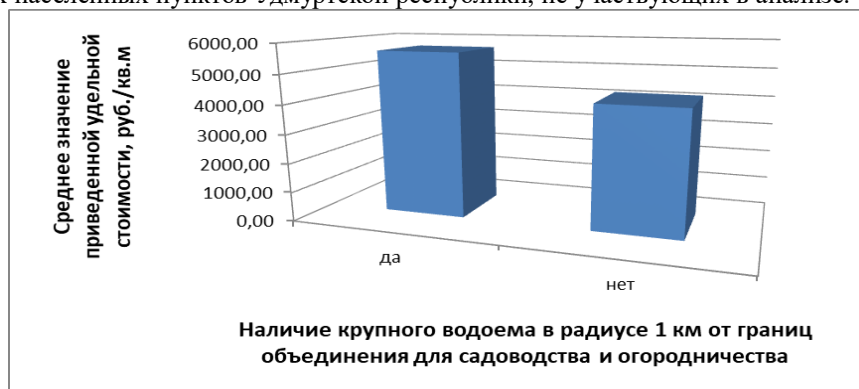


Рисунок 8. Зависимость стоимости садовых домов от близости к водным объектам

г) Наличие или планируемое подключение к магистральному газопроводу

На садовых участках преимущественно подведены электричество и водопровод, наличие газоснабжения является отличительным и важным фактором, т.к. возможность подключения существует не во всех садовых массивах. Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от наличия газоснабжения. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Завьяловского района, в котором наибольшее количество массивов с газоснабжением). Для построения зависимости были взяты средние стоимости садовых домов, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Наличие или планируемое подключение к магистральному газопроводу (да/нет)
Завьяловский муниципальный район	10153,67	да
	6932,72	нет

Из графика видно, что рыночная стоимость 1 кв.м. садового дома, при прочих равных условиях зависит от наличия магистрального газоснабжения (т.е. увеличивает стоимость недвижимости при наличии магистрального газоснабжения). Данная зависимость характерна также и для других населенных пунктов Удмуртской республики, не участвующих в анализе.

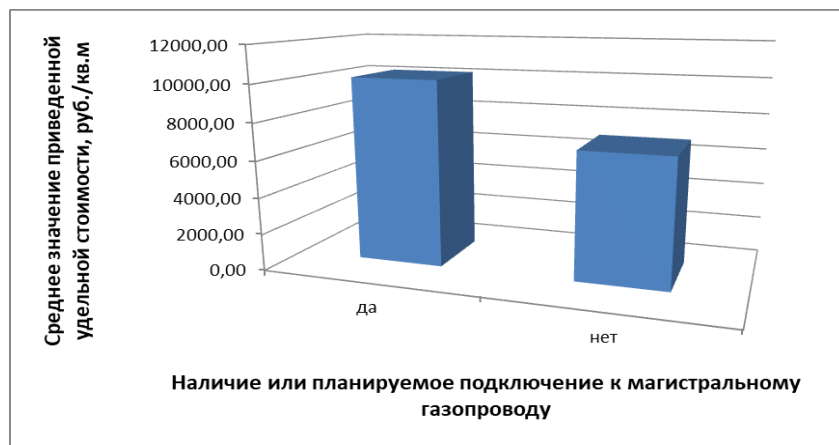


Рисунок 9. Зависимость стоимости садовых домов от наличия магистрального газоснабжения

д) Вид покрытия подъездной дороги от основной магистрали к границам объединения для садоводства и огородничества

Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от вида покрытия подъездной дороги. Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Завьяловского района, как наиболее обширного на территории Удмуртской Республики). Для построения зависимости были взяты средние стоимости садовых домов, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Вид покрытия подъездной дороги от основной магистрали к границам объединения для садоводства и огородничества
Завьяловский муниципальный район	7854,82	асфальт
	6330,27	щебень
	6104,28	грунт

Из графика видно, что рыночная стоимость 1 кв.м. садового дома, при прочих равных условиях, зависит от вида покрытия подъездной дороги. Наличие асфальтированной дороги от основной магистрали до границ объединения для садоводства и огородничества увеличивает стоимость недвижимости. Данная зависимость характерна также и для других населенных пунктов Удмуртской республики, не участвующих в анализе.

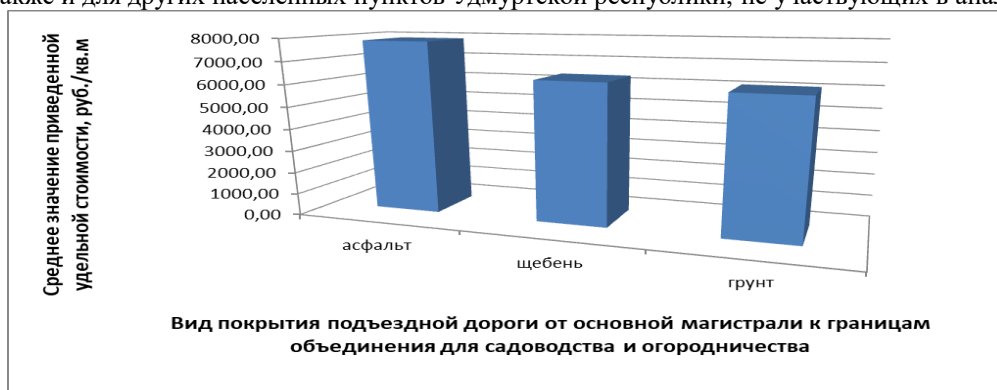


Рисунок 10. Зависимость стоимости садовых домов от вида покрытия подъездной дороги

е) Площадь

Анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости садовых домов в зависимости от площади объекта недвижимости.

Основной по значимости фактор, определяющий инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, является площадь. Как правило, чем больше объект, тем ниже его ликвидность. Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. садового дома от площади были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме общей площади объекта недвижимости методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки (предложения) по типовым садовым домам с аналогичным состоянием, материалом стен, местоположением, площадью земельного участка за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Данный анализ показывает, что с увеличением площади стоимость объекта снижается.

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Адрес объекта	Наименование объекта	Назначение	Материал стен	Этажность	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости, %
1	84014_13_02:021_0206_Здание_18zav_предложение_,427000,Удмуртская Респ,Завьяловский р-н,,Геолог-2 снт,,_07.08.18_площадь_20_полная цена_290000_приведенная_удел.цена_6163.08	07.08.2018	Удмуртская Республика, Завьяловский район, снт Геолог-2	садовый дом	Нежилое	Деревянные	1	800,00	20,0	6163,08	-27%
	77704_13_02:021_0206_Здание_18zav_предложение_,427000,Удмуртская Респ,Завьяловский р-н,,Геолог-2 снт,,_06.01.18_площадь_36_полная цена_360000_приведенная_удел.цена_4527.6	06.01.2018	Удмуртская Республика, Завьяловский район, днт Геолог-2	садовый дом	Нежилое	Деревянные	1	800,00	36,0	4527,60	
2	83406_13_02:021_0206_Здание_18vot_предложение_,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Нефтяник тер. СНТ,,_29.05.18_площадь_40_полная цена_100000_приведенная_удел.цена_1051.05	29.05.2018	Удмуртская Республика, Воткинский район, СНТ Нефтяник	садовый дом	Нежилое	Каменные	2	400,00	40,0	1051,05	-48%
	83395_13_02:021_0206_Здание_18vot_предложение_,Удмуртская Респ,Воткинский р-н,,Нефтяник тер. СНТ,,_21.02.18_площадь_50_полная цена_60000_приведенная_удел.цена_543.31	21.02.2018	Удмуртская Республика, Воткинский район, СНТ Нефтяник	садовый дом	Нежилое	Каменные	2	400,00	50,0	543,31	
3	77678_13_02:021_0206_Здание_18zav_предложение_,427006,Удмуртская Респ,Завьяловский р-н,,Агрохимик снт,,_06.02.18_площадь_70_полная цена_750000_приведенная_удел.цена_4851	06.02.2018	Удмуртская Республика, Завьяловский район, СНТ Агрохимик, ул. 3-я	садовый дом	Нежилое	Деревянные	2	900,00	70,0	4851,00	-26%
	87117_13_02:021_0206_Здание_18zav_предложение_,427006,Удмуртская Респ,Завьяловский р-н,,Агрохимик снт,,_11.10.18_площадь_80_полная цена_620000_приведенная_удел.цена_3580.5	11.10.2018	Удмуртская Республика, Завьяловский район, снт Агрохимик	садовый дом	Нежилое	Деревянные	2	900,00	80,0	3580,50	

Выявленное влияние площади объекта на стоимость ОКС, позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для всех садовых домов, расположенных как в ГНП, так и в СНП.

ж) Численность населения населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в садово-огороднических товариществах

Как правило, все садово-огороднические товарищества расположены около крупных, более развитых населенных пунктов (либо в границах таких населенных пунктов), с достаточно высокой численностью населения, так как зачастую именно жители близлежащих поселений являются собственниками недвижимости в составе СОТ.

Муниципальный район	Среднее значение приведенной удельной стоимости, руб./кв.м	Численность населения населенного пункта, жители которого преимущественно являются пользователями / собственниками недвижимости, расположенной в СОТ (чел)
Можгинский муниципальный район	3 024,72	49 093
Глазовский муниципальный район	3 197,92	92 381
Сарапульский муниципальный район	3 341,80	96 361
Воткинский муниципальный район	4 757,99	97 345
Завьяловский муниципальный район	6 973,23	648 944

Из графика видно, что рыночная стоимость 1 кв.м. садового дома, при прочих равных условиях, зависит от численности населения в близлежащем населенном пункте: чем экономически более развит населенный пункт, чем выше его численность, тем выше среднее значение удельной стоимости садового дома (см. рисунок 11). Данная зависимость характерна также и для других населенных пунктов Удмуртской республики, не участвующих в анализе.

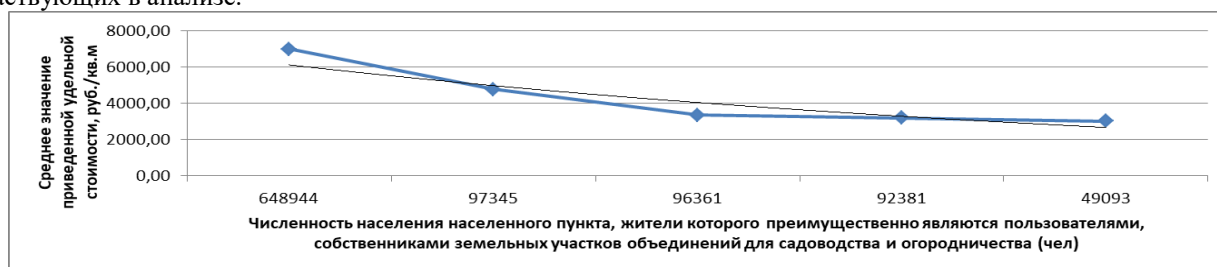


Рисунок 11. Зависимость стоимости садовых домов от численности населения близлежащего населенного пункта

3. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

а) Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ

Анализ средних цен на производственно-складскую недвижимость выявил тенденцию к изменению стоимости 1 кв.м. недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от удаленности объекта от столицы республики.

Для построения зависимости были взяты средние стоимости (7 группа ОН) в разрезе городов Удмуртии, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с производственно-складской недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Информация о расстояниях от ГНП (г. Сарапул, г. Можга, г. Воткинск, г. Глазов) до столицы республики взяты с официальных сайтов муниципальных образований.

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до столицы, представленного на рисунке 12 видно, что с увеличением расстояния до Ижевска, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость неясная. Из этого следует, что помимо расстояния до столицы, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

Выявленное влияние на стоимость ОКС расстояния до столицы региона позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для производственно-складской недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

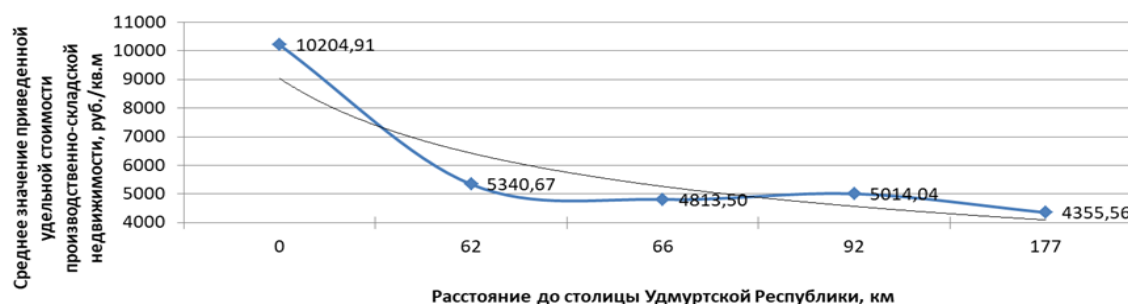


Рисунок 12. Зависимость стоимости производственно-складских объектов недвижимости от их удаленности от столицы УР

б) Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа

Для определения зависимости между стоимостью недвижимости и удаленностью объекта от центра муниципального района, были проанализированы средние цены предложения / сделок на производственно-складскую недвижимость 7 группы («Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»). Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Киясовского района) и видом использования в

рамках 7 группы (в формировании средней цены не использовались объекты специализированного назначения: объекты энергетики, теплоснабжения, газоснабжения, объекты с/х назначения и т.п.). Для увеличения достоверности выявляемой зависимости, из выборки были исключены населенные пункты с одним предложением/сделкой и деревни Киясовского района (подразумевалось, что в селах уровень социальной инфраструктуры однороден и прочие факторы, заложенные в стоимость недвижимости, помимо удаленности от административного центра, будут оказывать минимальное влияние).

Расстояние до центра муниципального района и среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости в разрезе населенных пунктов Киясовского муниципального района Удмуртии

№ п/п	Наименование населенного пункта	Среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	Расстояние до центра муниципального района, км
1	с. Киясово	5570,51	0
2	с. Первомайский	1002,51	8,2
3	с. Атабаево	920,18	9,5
4	с. Подгорное	1164,4	9,8
5	с. Аскарينو	607,12	11,1

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до центра муниципального района, представленного на рисунке 13 видно, что с увеличением расстояния до с. Киясово, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость неявная, из этого следует, что помимо расстояния до центра МР, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

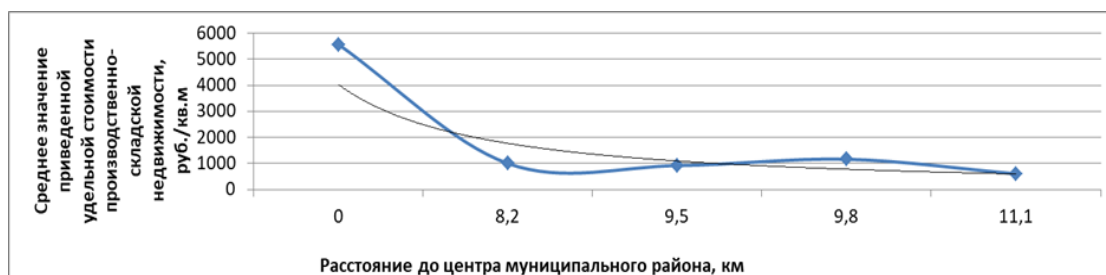


Рисунок 13. Зависимость стоимости объектов недвижимости 7 функциональной группы от их удаленности от центра муниципального района

в) Средняя заработная плата в муниципальном образовании

Следующим немаловажным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является среднемесячная заработная плата. Этот ЦФ позволяет дифференцировать территории в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит.

Данные о средней заработной плате в разрезе муниципальных районов и городских округов приняты на основании данных Удмуртстата на 01.01.2019 г. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости (7 группа) в разрезе городов Удмуртии и сельских муниципальных районов определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с производственно-складской недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Средняя заработная плата и среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости в разрезе муниципальных районов и городских округов Удмуртии

Муниципальный район / городской округ	Среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	Средняя заработная плата, руб. / мес.
Юкаменский муниципальный район	1478,42	23273,70
Алнашский муниципальный район	3258,93	23364,90
Красногорский муниципальный район	2193,85	23908,80
Кезский муниципальный район	2660,65	24008,60
Граховский муниципальный район	4646,47	24166,20
Ярский муниципальный район	2063,00	24228,50
Киясовский муниципальный район	1528,04	24316,80
Балезинский муниципальный район	4692,32	24473,20
Глазовский муниципальный район	3070,74	24600,30
Селтинский муниципальный район	2225,84	25035,60
Дебесский муниципальный район	3371,12	26084,90

Муниципальный район / городской округ	Среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	Средняя заработная плата, руб. / мес.
Шарканский муниципальный район	4899,81	26173,20
Малопургинский муниципальный район	4310,09	26290,30
Сарапульский муниципальный район	2750,78	27111,10
Сюмсинский муниципальный район	1431,32	27133,90
Вавожский муниципальный район	2594,72	27789,40
Можгинский муниципальный район	1815,40	28601,40
Увинский муниципальный район	2919,23	29655,70
Кизнерский муниципальный район	3513,34	29676,90
Камбарский муниципальный район	1345,51	29979,60
Игринский муниципальный район	1978,94	30256,10
Каракулинский муниципальный район	1649,12	31411,40
Завьяловский муниципальный район	4717,57	32548,90
г. Глазов	4355,56	32632,20
Якшур-Бодьинский муниципальный район	2140,95	33350,70
г. Сарапул	4813,50	34862,70
Воткинский муниципальный район	5114,91	37751,90
г. Ижевск	10204,91	38561,70
г. Можга	5014,04	27927,00
г. Воткинск	5340,67	39914,00

Для выявления влияния заработной платы на стоимость производственно-складской недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 14. Исходя из этого графика видно, что между стоимостью недвижимости и средней заработной платой существует взаимосвязь, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо зарплаты в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

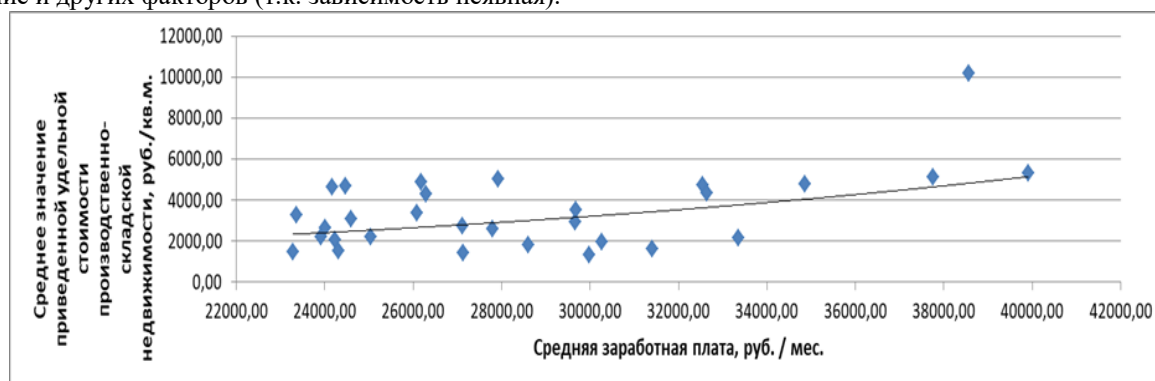


Рисунок 14. Зависимость стоимости объектов недвижимости от заработной платы в МР

г) Численность населения в населенном пункте и в муниципальном образовании

Анализ рынка производственно-складской недвижимости, расположенной в Удмуртской Республике, выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте (муниципальном районе, городском округе), тем выше уровень рыночных цен.

Для наглядного представления, выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае, зависимость определялась на примере Киясовского района) и видом использования в рамках группы (в формировании средней цены не использовались объекты специализированного назначения: объекты энергетики, теплоснабжения, газоснабжения, объекты с/х назначения и т.п.). Для увеличения достоверности выявляемой зависимости, из выборки были исключены деревни Киясовского района (подразумевалось, что в селах уровень социальной инфраструктуры однороден и прочие факторы, заложенные в стоимость недвижимости, помимо численности населения в населенном пункте, будут оказывать минимальное влияние).

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости (7 группа) в разрезе населенных пунктов муниципальных районов Удмуртской Республики определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с производственно-складской недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Актуальная информация о численности населения в сельских населенных пунктах была выгружена с сайта Государственного Совета Удмуртской Республики в разрезе каждого из сельских поселений, входящих в состав муниципального района.

Численность населения и среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости в разрезе населенных пунктов муниципального района Удмуртии

№ п/п	Наименование населенного пункта	Среднее значение приведенной удельной стоимости производственно-складской недвижимости, руб./кв.м	Численность населения, чел.
1	с. Аксарино	607,12	150
2	с. Атабаево	920,18	502
3	с. Первомайский	1002,51	682
4	с. Подгорное	1164,40	1571
5	с. Киясово	5570,51	3193

Для выявления влияния численности населения на стоимость производственно-складской недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 15. Исходя из указанного графика видно, что между стоимостью недвижимости и численностью существует взаимосвязь, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо количества человек, проживающих в населенном пункте, в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

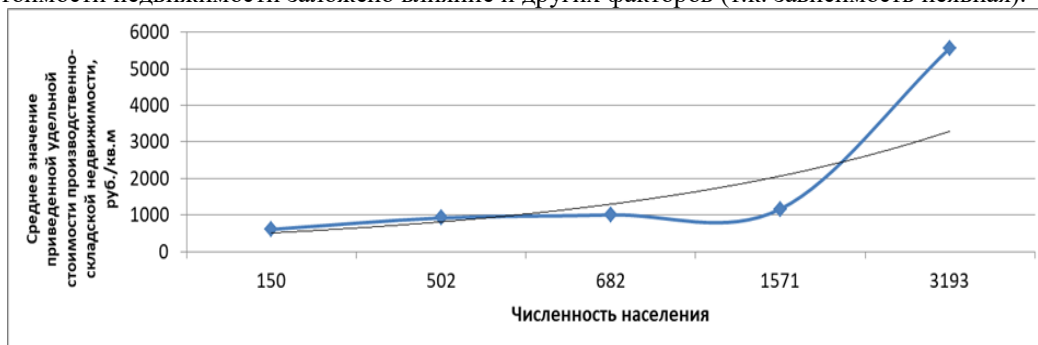


Рисунок 15. Зависимость стоимости объектов недвижимости от численности населения

д) Год постройки

Проанализировав рынок производственно-складской недвижимости, расположенной в Удмуртской Республике, выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки здания. Чем старше здание, тем меньше его стоимость.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости от года постройки были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме года постройки, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым производственно-складским зданиям с аналогичным назначением, местоположением, материалом стен и этажностью, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Выявленная разница в стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для производственно-складской недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

е) Материал стен

Анализ рынка недвижимости объектов производственно-складского назначения, расположенных в Удмуртской Республике, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости ОКС в зависимости от материала стен здания. Стоимость зданий с капитальными стенами (каменные, кирпичные, железобетонные, бетонные) существенно отличается от стоимости зданий с металлическим материалом стен.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости от материала стен были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме материала стен, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым производственно-складским зданиям с аналогичным назначением, местоположением, этажностью и годом постройки (в одном десятилетии), за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ стоимости объектов с каменным и бетонным материалом стен (класс конструктивной системы КС-1 - КС-3) и объектов с металлическими стенами (класс конструктивной системы КС-6) показывает, что объекты в каменных и бетонных зданиях, дороже аналогичной недвижимости в металлических зданиях.

Выявленное влияние на стоимость ОКС материала стен здания позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для производственно-складской недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

Зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от года постройки

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС, %
1	40439_06_06:000_0701_Здание_18izh_сделка_,426039,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Новосмирновская ул,34а,,_10.07.17_площадь_811.4_полная цена_5999061_приведенная удел.цена 6675.42	10.07.2017	18:26:00000 0:1038	Бетонные	2010	1	811,40	6675,42	-12,00%
	40298_06_06:000_0701_Здание_18izh_сделка_,426039,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Воткинское ш,284,,_22.05.17_площадь_714_полная цена 4300000_приведенная удел.цена 5848.36	22.05.2017	18:26:03000 3:152	Железобетонные	2000	1	714,00	5848,36	
2	37379_06_06:000_0701_Здание_18mzh_сделка_,427795,Удмуртская Респ.,Можга г.,Базовый пер,9,,_18.02.16_площадь_365.8_полная цена 1000000_приведенная удел.цена 2964.98	18.02.2016	18:29:00247 6:23	Каменные	2003	1	365,80	2964,98	-51,00%
	97113_06_06:000_0701_Здание_18mzh_сделка_,427795,Удмуртская Респ.,Можга г.,Байбородова ул,1а,,_03.05.18_площадь_448.1_полная цена 700000_приведенная удел.цена 1458.8	03.05.2018	18:29:00247 5:292	Кирпичные	1983	1	448,10	1458,80	
3	90047_06_06:000_0701_Здание_18kiy_сделка_,427842,Удмуртская Респ,Киясовский р-н.,Первомайский с,,,,_22.05.18_площадь_218.8_полная цена_413950_приведенная удел.цена_1766.74	22.05.2018	18:14:03000 2:401	Бетонные	1973	1	218,80	1766,74	-60,00%
	90050_06_06:000_0701_Здание_18kiy_сделка_,427842,Удмуртская Респ,Киясовский р-н.,Первомайский с,,,,_22.05.18_площадь_205.3_полная цена_154700_приведенная удел.цена_703.68	22.05.2018	18:14:03000 2:416	Бетонные	1969	1	205,30	703,68	

Зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от материала стен

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Кадастровый номер объекта	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
1	40345_06_06:000_0701_Здание_18izh_сделка_,426010,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Кирзаводская ул,20,,_31.08.16_площадь_382.5_полная цена 1600000_приведенная удел.цена 4204.8	31.08.2016	18:26:04007 0:214	Металлические	1986	1	382,50	4204,8	-14,00%
	40260_06_06:000_0701_Здание_18izh_сделка_,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Новоажимова ул,4а,,_02.09.16_площадь_719.3_полная цена 3500000_приведенная удел.цена 4891.19	02.09.2016	18:26:00000 0:10032	Каменные	1982	1	719,30	4891,19	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Кадастровый номер объекта	Материал стен	Год постройки	Этажность	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
2	38826_06_06:000_0701_Здание_18glz_сделка_„Удмуртская Респ., Глазов г., Химмашевское ш,1,,_18.05.17_площадь_572.3_полная цена_429000_приведенная удел.цена_727.94	18.05.2017	18:28:000006:529	Металлические	1984	1	572,30	727,94	-21,00%
	38825_06_06:000_0701_Здание_18glz_сделка_„Удмуртская Респ., Глазов г., Химмашевское ш,1,,_18.05.17_площадь_294.7_полная цена_281000_приведенная удел.цена_925.96	18.05.2017	18:28:000006:528	Каменные	1985	1	294,70	925,96	
3	79842_06_06:000_0701_Здание_18uvi_предложение_„427260, Удмуртская Респ., Ува п., Свердлова ул,31,,_21.03.18_площадь_727.6_полная цена_1431000_приведенная удел.цена_1517.2	21.03.2018	18:21:000000:760	Металлические	1975	1	727,60	1517,20	-48,00%
	7467_07_04:094_0305_Здание_18uvi_сделка_„427263, Удмуртская Респ., Ува п., Парковая ул,21,,_21.12.16_площадь_726_полная цена_2222009_приведенная удел.цена_2911.29	21.12.2016	18:21:095073:296	Бетонные	1975	1	726,00	2911,29	

ж) Площадь

Анализ рынка недвижимости объектов производственно-складской недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от площади объекта недвижимости.

Основной по значимости фактор, определяющий инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, является площадь. Как правило, чем больше объект, тем ниже его ликвидность. Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости от площади были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме общей площади. В выборку были взяты сделки (предложения) по типовым производственно-складским объектам с аналогичным видом использования (в рамках 7 функциональной группы ОН не использовались объекты специализированного назначения: объекты энергетики, теплоснабжения, газоснабжения, объекты с/х назначения и т.п.), местоположением, в зданиях до 1990 г. постройки, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

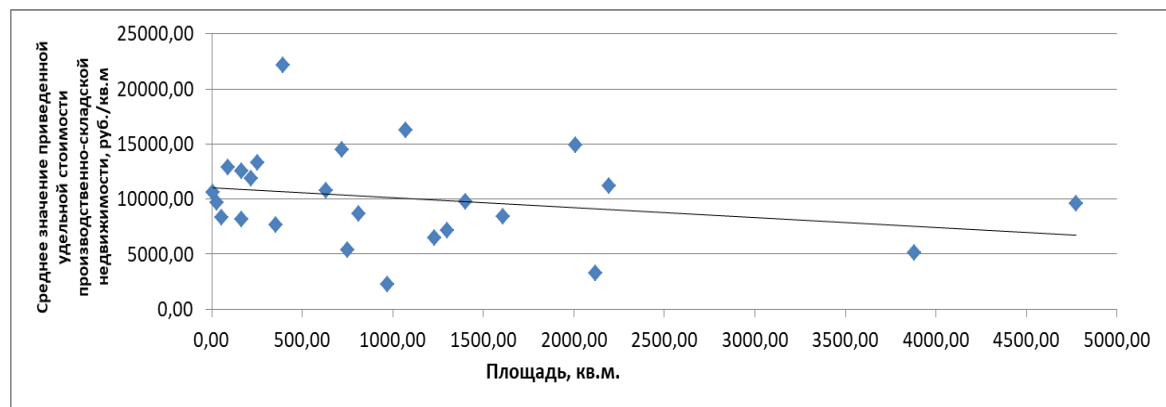


Рисунок 16. Зависимость стоимости объектов недвижимости от площади

На графике видно, что взаимосвязь стоимости недвижимости и площади объекта обратная: с увеличением площади стоимость объекта снижается.

Выявленное влияние на стоимость ОКС площади объекта позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для производственно-складской недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

з) Тип недвижимости

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, принято в соответствии со средним значением, определенным для конкретного типа недвижимости, расположенного в г. Ижевске.⁵ Так, согласно предложенным значениям корректирующих коэффициентов, для недвижимости 7 функциональной группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», коэффициент перевода отдельностоящего здания во встроенное помещение составляет 0,9.

4. ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

а) Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ

Анализ средних цен на торгово-офисную недвижимость выявил тенденцию к изменению стоимости 1 кв.м. недвижимости коммерческого назначения в зависимости от удаленности объекта от столицы республики.

Для построения зависимости были взяты средние стоимости торгово-офисной недвижимости (4 и 6 функциональные группы) в разрезе городов Удмуртии, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с торгово-офисной недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Информация о расстояниях от ГНП (г. Сарапул, г. Можга, г. Воткинск, г. Глазов) до столицы республики взяты с официальных сайтов муниципальных образований.

На основании полученного графика зависимости стоимости от расстояния до столицы УР видно, что с увеличением расстояния до Ижевска, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость неявная, из этого следует, что помимо расстояния до столицы, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

Выявленное влияние на стоимость ОКС расстояния до столицы региона позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.



Рисунок 17. Зависимость стоимости объектов недвижимости от их удаленности от столицы УР

б) Средняя заработная плата в муниципальном образовании

Следующим немаловажным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является среднемесячная заработная плата. Этот ЦФ позволяет дифференцировать территории в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит.

Данные о средней заработной плате в разрезе муниципальных районов и городских округов приняты на основании данных, предоставленных Удмуртстатом. Средняя стоимость торгово-офисной недвижимости (4 и 6 функциональные группы) в разрезе городов Удмуртии и сельских муниципальных районов определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с коммерческой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Средняя заработная плата и среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости в разрезе муниципальных районов и городских округов Удмуртии

Муниципальный район / городской округ	Средняя заработная плата, руб. / мес.	Среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м
Алнашский муниципальный район	14686,83	23 364,90
Кезский муниципальный район	10597,00	24 008,60
Граховский муниципальный район	5354,63	24 166,20
Ярский муниципальный район	8281,80	24 228,50

⁵ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г.

Муниципальный район / городской округ	Средняя заработная плата, руб. / мес.	Среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м
Киясовский муниципальный район	6592,02	24 316,80
Балезинский муниципальный район	11710,10	24 473,20
Глазовский муниципальный район	5174,43	24 600,30
Селтинский муниципальный район	3684,78	25 035,60
Дебесский муниципальный район	8245,46	26 084,90
Шарканский муниципальный район	6781,33	26 173,20
Малопургинский муниципальный район	9696,32	26 290,30
Сарапульский муниципальный район	8920,15	27 111,10
Сюмсинский муниципальный район	2944,25	27 133,90
Вавожский муниципальный район	6939,61	27 789,40
Можгинский муниципальный район	6604,30	28 601,40
Увинский муниципальный район	18816,47	29 655,70
Кизнерский муниципальный район	9171,85	29 676,90
Камбарский муниципальный район	9996,68	29 979,60
Игринский муниципальный район	20442,08	30 256,10
Каракулинский муниципальный район	6991,17	31 411,40
Завьяловский муниципальный район	20462,72	32 548,90
г. Глазов	23769,59	32 632,20
Якшур-Бодьинский муниципальный район	15878,62	33 350,70
г. Сарапул	22047,69	34 862,70
Воткинский муниципальный район	10797,60	37 751,90
г. Ижевск	45432,91	38 561,70
г. Воткинск	22246,75	39 914,00

Для выявления влияния заработной платы на стоимость торгово-офисной недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 18. Исходя из данного графика видно, что между стоимостью недвижимости и средней заработной платой существует прямая зависимость. Однако, по графику видно, что помимо зарплаты в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость не явная).

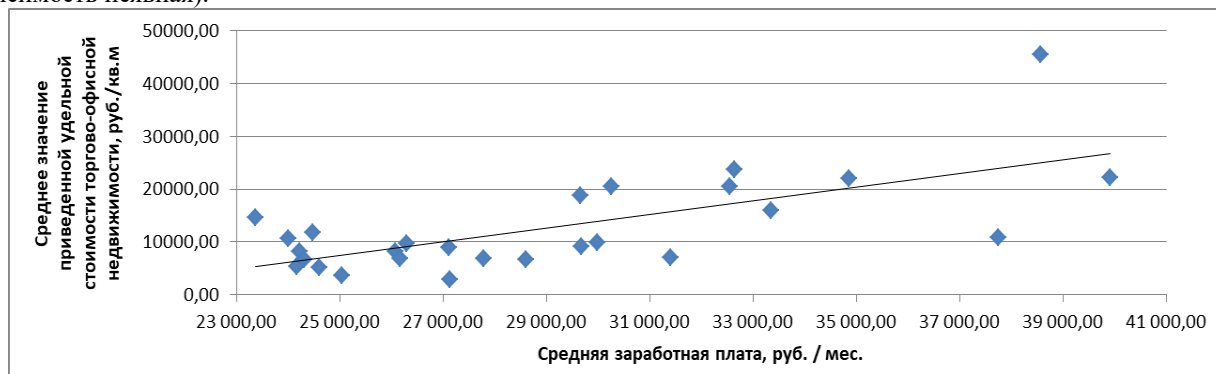


Рисунок 18. Зависимость стоимости объектов недвижимости от заработной платы в МР

в) Численность населения в населенном пункте и в муниципальном образовании

Анализ рынка недвижимости, расположенной в Удмуртской Республике, выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте (муниципальном районе, городском округе), тем выше уровень рыночных цен.

Данные о численности населения в разрезе муниципальных районов и городских округов приняты на основании данных, предоставленных Удмуртстатом. В анализ вошли только городские округа УР, т.к. в городах сегмент недвижимости коммерческого назначения наиболее развит. Средняя стоимость торгово-офисной недвижимости (4 и 6 функциональные группы) в разрезе городов Удмуртии определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с коммерческой недвижимостью за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Численность населения и среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости в разрезе городских округов Удмуртии

Муниципальный район / городской округ	Среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м	Численность населения, чел.
г. Можга	22246,39	49093

Муниципальный район / городской округ	Среднее значение приведенной удельной стоимости торгово-офисной недвижимости, руб./кв.м	Численность населения, чел.
г. Глазов	23769,59	92381
г. Сарапул	22047,69	96361
г. Воткинск	22246,75	97345
г. Ижевск	45432,91	648944

Для выявления влияния численности населения на стоимость торгово-офисной недвижимости в Удмуртской Республике была построена зависимость, представленная на рисунке 19. В результате анализа графика, построенного на исходных данных, была установлена связь между стоимостью недвижимости и численностью, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо количества человек, проживающих в ГО, в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

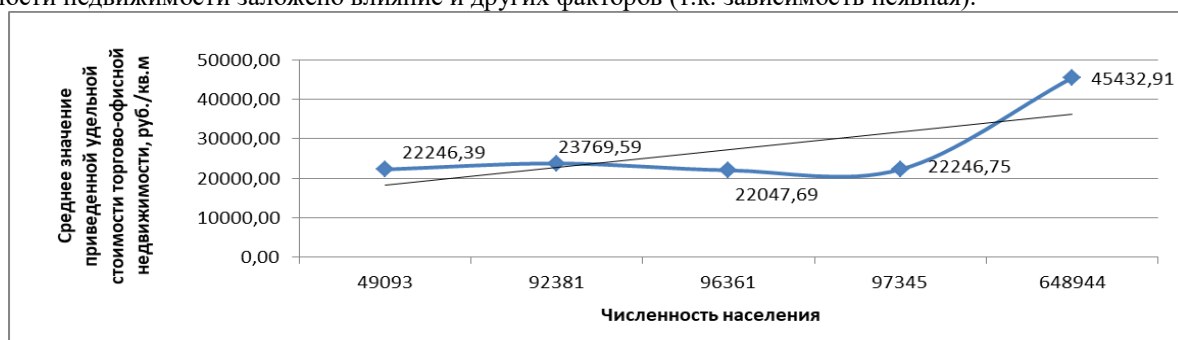


Рисунок 19. Зависимость стоимости ОКС торгово-офисного назначения от численности населения

г) Материал стен

Анализ рынка торгово-офисной недвижимости, расположенной г. Ижевске, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от материала стен здания. Стоимость зданий с капитальными стенами (каменные, кирпичные, железобетонные, бетонные) существенно отличается от стоимости зданий с металлическим и деревянным материалом стен.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости от материала стен были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме материала стен, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым торгово-офисным зданиям с аналогичным назначением, местоположением, состоянием и площадью, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Данная зависимость представлена в таблице 53.

Анализ стоимости объектов с каменным и бетонным материалом стен (класс конструктивной системы КС-1 - КС-3) и объектов с металлическими и деревянными стенами (класс конструктивной системы КС-6 – КС-7) показывает, что объекты в каменных и бетонных зданиях, дороже аналогичной недвижимости в металлических и деревянных зданиях.

Выявленное влияние на стоимость ОКС материала стен здания позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

д) Площадь

Анализ рынка торгово-офисной недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от площади ОКС.

Основной по значимости фактор, определяющий инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, является площадь. Как правило, чем больше объект, тем ниже ликвидность. Однако для каждого типа застройки имеется минимальный порог площади, необходимый для размещения основного того или иного здания (или комплекса зданий), любое отклонение влияет на ликвидность объекта, так как большая площадь (с излишком) требует дополнительных средств.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости от площади были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме общей площади помещения, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым торгово-офисным помещениям с аналогичным назначением, местоположением, материалом стен и состоянием, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г. Данная зависимость представлена в Таблице 54 Тома 1 настоящего Отчета.

Данный анализ показывает, что с увеличением площади стоимость объекта снижается. Выявленное влияние площади объекта на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

е) Год постройки

Анализ рынка торгово-офисной недвижимости, расположенной г. Ижевске, выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки здания: чем старше здание, тем меньше его стоимость.

Зависимость стоимости объектов недвижимости от материала стен

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
1	82283_04_04:020_0403_Здание_18izh_предложение_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Баранова ул,50в,, 15.02.18_площадь_160_полная цена_8100000_приведенная_удел.цена_36278.68	15.02.2018		Здание	Торговое	Металлические	Хорошее	160	36 278,68	-41%
	88097_04_04:020_0403_Здание_18izh_предложение_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Азина ул,220а,, 24.04.18_площадь_147_полная цена_12500000_приведенная_удел.цена_61812.24	24.04.2018		Здание	Торговое	Каменные	Хорошее	147	61 812,24	
2	40811_04_04:030_0404_Помещение_18izh_сделка_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Школьная ул,44а,, 18.02.16_площадь_251.55_полная цена_5510000_приведенная_удел.цена_19922.3	18.02.2016	18:26:0100 57:3341	Помещение	Торговое	Металлические	Хорошее	251,55	19 922,3	-35%
	41154_04_04:020_0403_Помещение_18izh_предложение_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Буммашевская ул,92в,, 08.09.17_площадь_462_полная цена_19404000_приведенная_удел.цена_30512.16	08.09.2017		Помещение	Торговое	Железобетонные	Хорошее	462	30 512,16	
3	85025_04_04:020_0403_Здание_18glz_предложение_„Удмуртская Респ.,Глазов г.,Тани Барамзиной ул,45а,, 06.08.18_площадь_44_полная цена_2300000_приведенная_удел.цена_37817.02	06.08.2018		Здание	Торговое	Металлические	Удовлетворительное	44	37 817,02	-37%
	91913_04_04:020_0403_Здание_18glz_сделка_„427628,Удмуртская Респ.,Глазов г.,Калинина ул,3а,, 24.08.18_площадь_53.5_полная цена_4000000_приведенная_удел.цена_60100.19	28.08.2018	18:28:0000 13:38	Здание	Торговое	Каменные	Удовлетворительное	53,5	60 100,19	
4	18855_04_04:020_0403_Здание_18kar_сделка_„427920,Удмуртская Респ.,„Каракулино с,Полевая ул,26,, 01.08.16_площадь_26.5_полная цена_250000_приведенная_удел.цена_8249.06	01.08.2016	18:11:0221 11:53	Здание	Торговое	Металлические	Хорошее	26,5	8 249,06	-23%
	11988_04_04:020_0403_Здание_18deb_сделка_„427060,Удмуртская Респ.,„Дебесы с,Чепецкая ул,336,, 17.10.16_площадь_47.5_полная цена_600000_приведенная_удел.цена_10689.35	17.10.2016	18:07:0190 82:181	Здание	Торговое	Каменные	Хорошее	47,5	10 689,35	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
5	21103_04_04:020_0403_Здание_18mal_сделка_427811,Удмуртская Респ,Малопургинский р-н,,Норья с,Прожектор ул,1,,_05.04.17_площадь_73.8_полная цена_350000_приведенная удел.цена_3896.1	05.04.2017	18:16:0530 01:845	Здание	Торговое	Деревянные	Удовлетворительное	73,8	3 896,1	-55%
	17930_04_04:020_0403_Здание_18igr_сделка_427135,Удмуртская Респ,Игринский р-н,,Кушья с,Советская ул,дом 2а,_,_16.03.17_площадь_94.4_полная цена_1000000_приведенная удел.цена_8706.78	16.03.2017	18:09:0480 06:39	Здание	Торговое	Каменные	Удовлетворительное	94,4	8 706,78	

Зависимость стоимости объектов недвижимости от площади ОКС

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Этажность	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
1	40654_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_,,Удмуртская Респ,,Ижевск г,,Пастухова ул,49,,_12.09.16_площадь_40.8_полная цена_3200000_приведенная удел.цена_81139.18	12.09.2016	18:26:0506 62:1657	Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	5	1	40,80	81 139,18	-4%
	82390_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_,,Удмуртская Респ,,Ижевск г,,Пастухова ул,43,,_19.02.18_площадь_162.8_полная цена_15000000_приведенная удел.цена_78118.52	19.02.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	5	1	162,80	78 118,52	
2	82314_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_,,Удмуртская Респ,,Ижевск г,,Ворошилова ул,87,,_05.02.18_площадь_55_полная цена_3000000_приведенная удел.цена_46246.16	05.02.2018		Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	5	1	55,00	46 246,16	-21%
	82389_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_,,Удмуртская Респ,,Ижевск г,,Ворошилова ул,13,,_19.02.18_площадь_104_полная цена_4500000_приведенная удел.цена_36685.66	19.02.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	5	1	104,00	36 685,66	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Этажность	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
3	41063_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Молодежная ул,90а,,_23.06.17_площадь_55.7_полная цена_4000000_приведенная удел.цена_69799.7	23.06.2017	18:26:0303 94:2494	Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	9	1	55,70	69 799,70	-17%
	88106_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_„426072,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,40 лет Победы ул,52,,_09.12.18_площадь_110_полная цена_7500000_приведенная удел.цена_58080.68	09.12.2018		Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	9	1	110,00	58 080,68	
4	41225_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Нагорная ул,46,,_24.08.17_площадь_148.3_полная цена_2990000_приведенная удел.цена_17329.43	24.08.2017		Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	5	1	148,30	17 329,43	-26%
	41226_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_„Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Нагорная ул,50,,_08.09.17_площадь_476_полная цена_7140000_приведенная удел.цена_12892.75	08.09.2017		Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	5	1	476,00	12 892,75	

Зависимость стоимости объектов недвижимости от года постройки

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
1	85207_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_„426069,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Подлесная 7-я ул,71,,_31.07.18_площадь_68_полная цена_3050000_приведенная удел.цена_38391.38	31.07.2018		Помещение	Нежилое	Железобетонные	2010	17	Цокольный	68,00	38 391,38	-37%
	85193_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_„426054,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Подлесный 8-й проезд,6,,_28.08.18_площадь_70_полная цена_1990000_приведенная удел.цена_24333.12	28.08.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	1959	6	Цокольный	70,00	24 333,12	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Год постройки	Этажность	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Разница в стоимости ОКС
2	86589_04_02:000_0401_Помещение_18izh_предложение_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,30 лет Победы ул,43,,_07.10.18_площадь_73_полная цена_5900000_приведенная_удел.цена_68848.15	07.10.2018		Помещение	Нежилое	Железобетонные	2014	17	1	73,00	68 848,15	-53%
	40959_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,30 лет Победы ул,19,,_19.06.17_площадь_77.3_полная цена_2550000_приведенная_удел.цена_32063.39	19.06.2017	18:26:0102 31:1244	Помещение	Нежилое	Железобетонные	1977	5	1	77,30	32 063,39	
3	41072_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,им Петрова ул,43,,_18.01.16_площадь_53.3_полная цена_5000000_приведенная_удел.цена_100945.2	18.01.2016	18:26:0302 11:2091	Помещение	Нежилое	Железобетонные	2008	16	1	53,30	100 945,20	-10%
	40833_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,им Петрова ул,5,,_26.12.16_площадь_56_полная цена_5100000_приведенная_удел.цена_91181.42	26.12.2016	18:26:0302 09:1858	Помещение	Нежилое	Железобетонные	1975	9	1	56,00	91 181,42	

Зависимость стоимости объектов недвижимости от этажа расположения

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Разница в стоимости ОКС
1	96833_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Молодежная ул,56,,_20.07.18_площадь_68.1_полная цена_5500000_приведенная_удел.цена_76809.66	20.07.2018	18:26:0303 94:2445	Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	1	68,10	76 809,66	-44%
	41363_04_02:000_0401_Помещение_18izh_сделка_.,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Молодежная ул,74а,,_19.10.17_площадь_55.1_полная цена_2506000_приведенная_удел.цена_42767.9	19.10.2017	18:26:0303 94:2527	Помещение	Нежилое	Железобетонные	Удовлетворительное	подвал	55,10	42 767,90	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Назначение	Материал стен	Состояние	Этаж	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м	Разница в стоимости ОКС
2	40616_04_02:000_0401 Помещение 18izh_сделка_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Красноармейская ул, 164,, _03.03.16_площадь_52.2_полная цена 2200000 приведенная удел.цена 45351.86	03.03.2016	18:26:0106 39:439	Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	1	52,20	45 351,86	-29%
	96751_04_02:000_0401 Помещение 18izh_сделка_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Красноармейская ул, 164,, _27.06.18_площадь_62.2_полная цена 2093000 приведенная удел.цена 32155.02	27.06.2018	18:26:0106 39:283	Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	подвал	62,20	32 155,02	
3	96846_04_02:000_0401 Помещение 18izh_сделка_, 426006, Удмуртская Респ., Ижевск г., Клубная ул, 21,, _31.08.18_площадь_103.3_полная цена 4650000 приведенная удел.цена 42810.75	31.08.2018	18:26:0411 02:1294	Помещение	Нежилое	Железобетонные	Хорошее	1	103,30	42 810,75	-25%
	96774_04_02:000_0401 Помещение 18izh_сделка_, 426006, Удмуртская Респ., Ижевск г., Клубная ул, 21,, _07.05.18_площадь_83.1_полная цена 2760000 приведенная удел.цена 31737.89	07.05.2018	18:26:0411 02:1291	Помещение	Нежилое	Железобетонные	Хорошее	подвал	83,10	31 737,89	
4	86553_04_02:000_0401 Помещение 18izh_предложение_, 426063, Удмуртская Респ., Ижевск г., Орджоникидзе ул, 30,, _01.10.18_площадь_108_полная цена 4860000 приведенная удел.цена 38333.25	01.10.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	1	108,00	38 333,25	-43%
	96800_04_02:000_0401 Помещение 18izh_сделка_, 426063, Удмуртская Респ., Ижевск г., Орджоникидзе ул, 32,, _07.05.18_площадь_96_полная цена 2200000 приведенная удел.цена 21898.85	07.05.2018	18:26:0509 60:1752	Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	подвал	96,00	21 898,85	
5	82304_04_02:000_0401 Помещение 18izh_предложение_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Пушкинская ул, 190,, _04.02.18_площадь_300_полная цена 26000000 приведенная удел.цена 73480.01	04.02.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	1	300,00	73 480,01	-28%
	82513_04_02:000_0401 Помещение 18izh_предложение_, Удмуртская Респ., Ижевск г., Пушкинская ул, 198,, _24.05.18_площадь_146_полная цена 9000000 приведенная удел.цена 53015.41	24.05.2018		Помещение	Нежилое	Каменные	Удовлетворительное	подвал	146,00	53 015,41	

Зависимость стоимости объектов недвижимости от вида разрешенного использования (ВРИ)

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Шифр кодировки (ВРИ)	Состояние	Этаж	Этажность	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
1	96750_04_04:010_0602_ Помещение 18izh_сделка __,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Карла Маркса ул,218,,_25.06.18_площадь_29.9_полная цена_1750000_приведенная удел.цена_47272.24	25.06.2018	18:26:0106 38:649	Помеще ние	0602	Хорошее	6	7	29,90	47 272,24	-56%
	40744_04_04:010_0603_ Помещение 18izh_сделка __,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Красноармейская ул,159а,,_16.03.17_площадь_30.8_полная цена_785790_приведенная удел.цена_20969.37	16.03.2017	18:26:0500 03:363	Помеще ние	0603	Хорошее	5	5	30,80	20 969,37	
2	82511_04_04:020_0403_ Помещение 18izh_предложение __,Удмуртск ая Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,37,,_23.05.18_площадь_240_полная цена_9600000_приведенная удел.цена_29076.48	23.05.2018		Помеще ние	0403	Хорошее	3	4	240,00	29 076,48	-8%
	86595_04_04:010_0603_ Помещение 18izh_предложение __,Удмуртск ая Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,51,,_08.10.18_площадь_375_полная цена_14000000_приведенная удел.цена_26880	08.10.2018	18:26:0598 06:131	Помеще ние	0603	Хорошее	3	4	375,00	26 880,00	
3	82415_04_04:020_0403_ Помещение 18izh_предложение __,Удмуртск ая Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,72,,_21.02.18_площадь_40.1_полная цена_2500000_приведенная удел.цена_44676.81	21.02.2018		Помеще ние	0403	Удовлетв орительн ое	1	2	40,10	44 676,81	-10%
	96782_04_04:010_0603_ Помещение 18izh_сделка __,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,59а,,_27.04.18_площадь_11.7_полная цена_585000_приведенная удел.цена_40384	27.04.2018	18:26:0506 46:167	Помеще ние	0603	Удовлетв орительн ое	1	2	11,70	40 384,00	
4	82416_04_04:060_0410_ Помещение 18izh_предложение __,Удмуртск ая Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,72,,_21.02.18_площадь_899.9_полная цена_90000000_приведенная удел.цена_71669.56	21.02.2018		Помеще ние	0410	Удовлетв орительн ое	1, 2	2	899,90	71 669,56	-41%
	41052_04_04:010_0603_ Здание 18izh_сделка __,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,Максима Горького ул,88,,_28.03.16_площадь_768.6_полная цена_36000000_приведенная удел.цена_42600.47	28.03.2016	18:26:0106 36:168	Помеще ние	0603	Удовлетв орительн ое	1, 2	2	768,60	42 600,47	

№ п/п	Служебная строка	Дата подачи объявления / дата сделки	Номер объекта (кадастровый или условный)	Вид объекта недвижимости	Шифр кодировки (ВРИ)	Состояние	Этаж	Этажность	Площадь, кв.м.	Приведенная удельная цена, руб./кв.м.	Разница в стоимости ОКС
5	40527_04_04:020_0403 Помещение_18izh_сделка_,426039,Удмуртская Республика,Ижевск г.,Воткинское ш,76а,_,23.03.16_площадь_665.2_полная цена_18000000_приведенная удел.цена_24611.18	23.03.2016	18:26:0200 32:7708		0403	Удовлетворительное	2	2	665,20	24 611,18	-8%
	40978_04_04:060_0410 Помещение_18izh_сделка_,Удмуртская Республика,Ижевск г.,Ворошилова ул,93а,_,15.06.17_площадь_942.9_полная цена_26000000_приведенная удел.цена_22653.01	15.06.2017	18:26:0300 20:3008		0410	Удовлетворительное	1,2,3, -1	3	942,90	22 653,01	

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости от года постройки были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, кроме года постройки, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым торгово-офисным помещениям с аналогичным назначением, местоположением, состоянием и площадью, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ стоимости объектов с разным годом постройки показывает, что объекты в новых зданиях дороже аналогичной недвижимости в зданиях, уже простоявших несколько десятилетий. Выявленное влияние года постройки здания на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

ж) Этаж расположения

Проанализировав рынок торгово-офисной недвижимости, расположенной в г. Ижевске, выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от этажа расположения. Помещения, расположенные в подвале здания, стоят дешевле аналогичных, расположенных на первом этаже.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости от этажа расположения были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, расположенные в подвале здания и на первом этаже, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым торгово-офисным зданиям с аналогичным назначением, местоположением, материалом стен, состоянием и площадью, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ стоимости объектов, расположенных на подвальном этаже и объектов, расположенных на первом этаже показывает, что помещения на первом этаже дороже аналогичных, расположенных в подвале. Выявленное влияние этажа расположения объекта недвижимости на его стоимость позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП

з) Вид разрешенного использования

Анализ рынка торгово-офисной недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида разрешенного использования здания/помещения. Так, большую стоимость имеют объекты в торговых и деловых офисных центрах.

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости от вида разрешенного использования были обработаны цены сделок и предложений с объектами, схожими по всем количественным и качественным характеристикам, расположенные в зданиях с разным назначением, методом парных продаж. В качестве объектов были взяты сделки/предложения по типовым торгово-офисным зданиям/помещениям с аналогичным местоположением, материалом стен, состоянием и площадью, за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки - 01.01.2019 г.

Анализ стоимости объектов показывает, что помещения с видом разрешенного использования «Кафе, рестораны, бары, производственные столовые, столовые», «Летние кафе», «Дискотеки, ночные клубы, боулинги» (шифры 0410, 0412, 0414) дороже помещений, расположенных в бытовых, административно-бытовых зданиях (шифры 0603, 0604, 0605, 0608), но дешевле объектов в торговых и деловых офисных центрах (шифры 0403, 0602, 0601).

Выявленное влияние на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для торгово-офисной недвижимости, расположенной как в ГНП, так и в СНП.

и) Тип недвижимости

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, принято в соответствии со средним значением, определенным для конкретного типа недвижимости, расположенного в г. Ижевске.⁶ Так, согласно предложенным значениям корректирующих коэффициентов, для недвижимости 4 функциональной группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» и функциональной группы 6 «Административные и бытовые объекты» коэффициент перевода отдельностоящего здания во встроенное помещение составляет 0,91.

5. ГАРАЖИ В СОСТАВЕ ГСК

а) Расстояние от населенного пункта, в котором расположен ГСК, до столицы субъекта РФ

Анализ средних цен на гаражи в ГСК (подгруппа «0303») выявил тенденцию к изменению стоимости 1 кв.м. гаража в зависимости от его удаленности от столицы республики. Для выявления данной зависимости были использованы средние стоимости недвижимости данной группы в разрезе городов Удмуртии, определенные на основании рыночных данных по сделкам и предложениям за период с 2016 по 2018 гг., скорректированным на торг, на долю земельного участка и приведенным к дате оценки – 01.01.2019 г.

Информация о расстояниях от ГНП (г. Сарапул, г. Можга, г. Воткинск, г. Глазов) до столицы республики взяты с официальных сайтов муниципальных образований.

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до столицы, видно, что с увеличением расстояния до Ижевска, стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость не явная. Из этого следует, что помимо расстояния до столицы, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

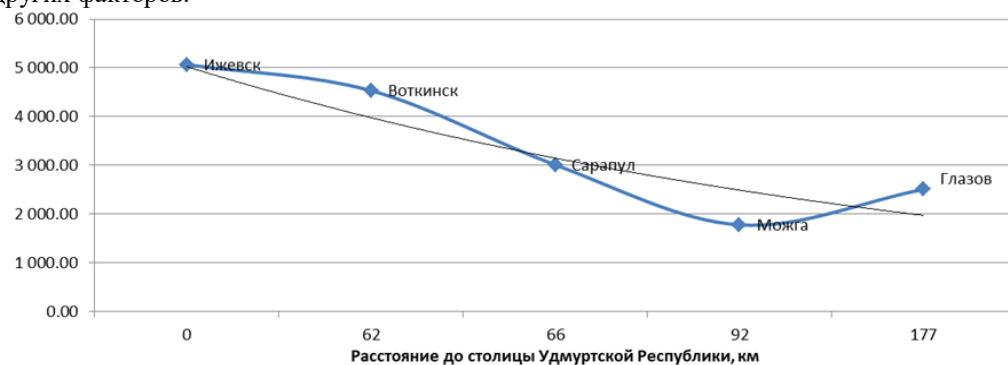


Рисунок 20. Зависимость стоимости объектов недвижимости подгруппы «0303», расположенной в ГНП, от их удаленности от столицы УР

Однако помимо городов, при анализе цен на гаражи в составе ГСК Завьяловского района также было выявлено значительное влияние фактора близости гаражей (шифр «0303») к Ижевску. ГСК, расположенные в непосредственной близости от границ города Ижевска стоят дороже и пользуются большим спросом, нежели аналогичные объекты в ГСК, отдаленных от Ижевска.

Информация о расстояниях от ГСК до столицы республики принята по данным о ценообразующих факторах, поступивших в семантике официальными письмами от органов местного самоуправления.

⁶ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г.

Расстояние до столицы республики и среднее значение приведенной удельной стоимости гаражей в ГСК Завьяловского района

№ п/п	Наименование гаражно-строительного кооператива	Среднее значение приведенной удельной стоимости гаражей в ГСК Завьяловского района, руб. / кв.м	Расстояние до столицы УР, км
1	Автомобилист-2	2289,61	8,4
2	Юбилейный	2622,82	8,5
3	Метеор	2249,78	8,8
4	Восток	2302,14	9,1
5	ВЭМ	3002,25	9,9
6	Автомобилист	1550,89	22

Исходя из графика зависимости стоимости от расстояния до столицы УР, представленного на рисунке 21 видно, что с увеличением расстояния до столицы стоимость недвижимости уменьшается. Однако стоит отметить, что зависимость неявная, из этого следует, что помимо расстояния до столицы, в стоимости недвижимости заложено влияние других факторов.

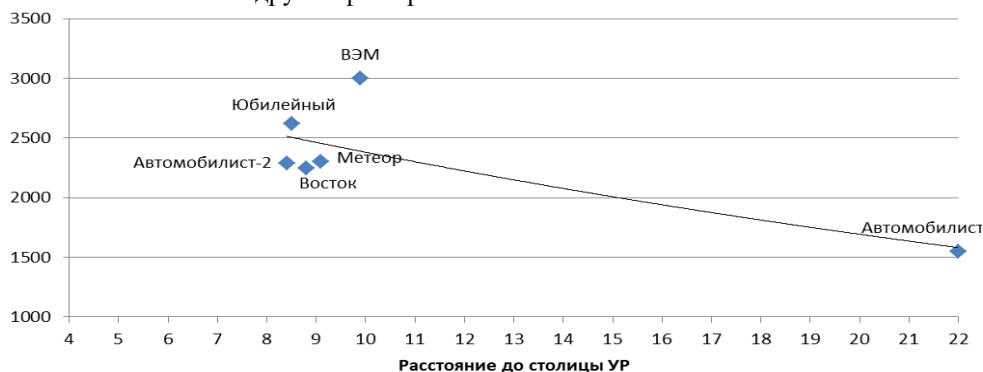


Рисунок 21. Зависимость стоимости объектов недвижимости Завьяловского района, отнесенных к подгруппе «0303», от расстояния до столицы УР

Выявленное влияние расстояния до столицы УР на стоимость ОКС позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для недвижимости подгруппы «0303» (объекты, предназначенные для хранения транспорта).

б) Расстояние от ГСК до центра муниципального района

Для определения зависимости между стоимостью недвижимости и удаленностью объекта от центра муниципального района, были проанализированы цены предложений / сделок с объектами подгруппы «0303» за период с 2016 по 2018 гг., скорректированные на торг, на долю земельного участка и приведенные к дате оценки – 01.01.2019 г.

Для наглядного представления выборка была ограничена одним муниципальным районом (в данном случае зависимость определялась на примере гаражно-строительных кооперативов Сарапульского района, расположенных в с. Северный и с. Сигаево)⁷. Исходя из диаграммы, представленной на рисунке 22, следует, что между расстоянием от ГСК до центра муниципального района и стоимостью гаражей в ГСК существует обратная зависимость: с увеличением расстояния стоимость недвижимости снижается.

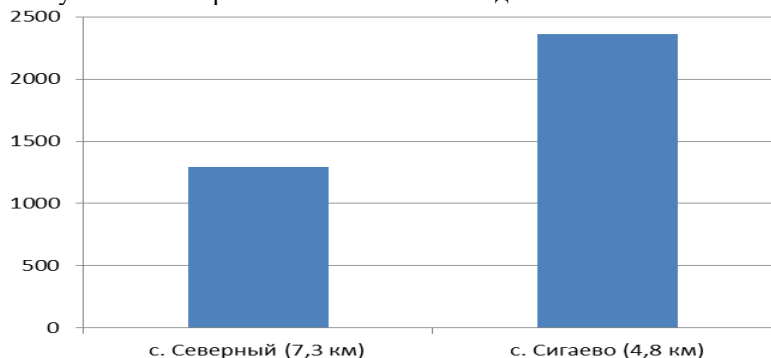


Рисунок 22. Зависимость стоимости ОКС от их удаленности от центра муниципального района

⁷ Расстояния до населенных пунктов приводятся на основании данных, взятых из открытых источников (<https://yandex.ru/maps>)

В то же время, при анализе цен недвижимости подгруппы «0303», расположенной в Завьяловском районе, была выявлена прямая зависимость – при уменьшении расстояния до административного центра стоимость недвижимости снижается.⁸ Это объясняется тем, что на стоимость гаражей Завьяловского района гораздо большее влияние оказывает близость к Ижевску, нежели расстояние до с. Завьялово.

№ п/п	Наименование ГСК	Среднее значение приведенной удельной стоимости гаражей в ГСК Завьяловского района, руб. / кв.м	Расстояние до центра муниципального района, км
1	Автомобилист	1550,89	0
2	Метеор	2249,78	9,1
3	Автомобилист-2	2289,61	11
4	Юбилейный	2622,82	11
5	Восток	2302,14	13

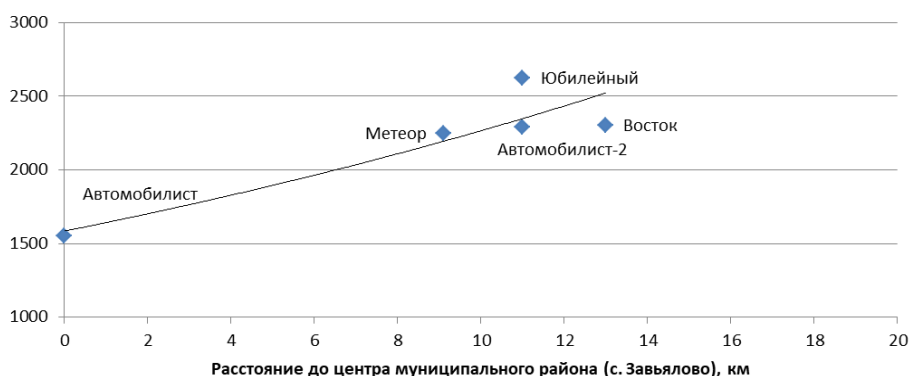


Рисунок 23. Зависимость стоимости гаражей от расстояния до центра муниципального образования в разрезе ГСК Завьяловского района УР

в) Численность населения

Анализ рынка недвижимости подгруппы «0303» (объекты, предназначенные для хранения транспорта), расположенной в Удмуртской Республике, выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте (муниципальном районе, городском округе), тем выше уровень рыночных цен.

Для выявления наглядной зависимости, в анализ были включены городские округа УР, сопоставимые по численности населения (т.е. исключая г. Ижевск), т.к. недвижимость подгруппы «0303» представлена там наиболее масштабно. Средняя стоимость гаражей в гаражно-строительных кооперативах городских округов Удмуртской Республики определена на основании рыночных данных по сделкам и предложениям с недвижимостью указанной группы за период с 2016 по 2018 гг., скорректированных на торг, на долю земельного участка и приведенных к дате оценки - 01.01.2019 г.

Актуальная информация о численности населения городских населенных пунктов принята по данным сайта <http://udmstat.gks.ru/>.

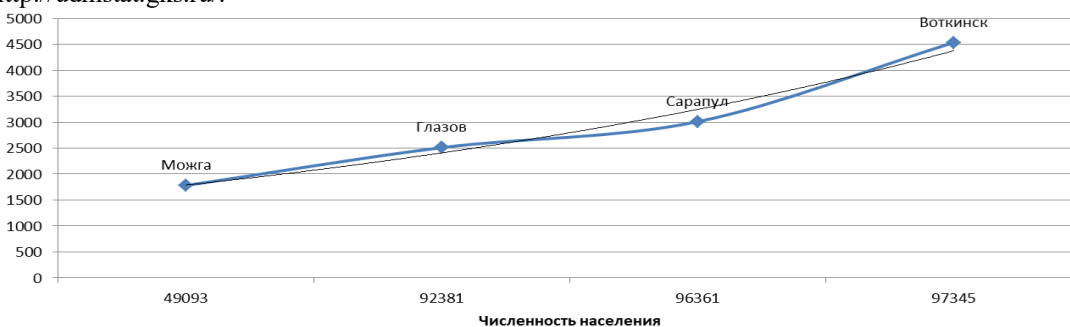


Рисунок 24. Зависимость стоимости объектов недвижимости подгруппы «0303» от численности населения в городских округах УР

Исходя из представленного графика видно, что между стоимостью недвижимости и численностью населения существует взаимосвязь, близкая к экспоненциальной. Однако, по графику видно, что помимо количества человек, проживающих в ГО, в стоимости недвижимости заложено влияние и других факторов (т.к. зависимость неявная).

г) Материал стен

Для выявления зависимости изменения стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта (подгруппа «0303») от материала стен объекта недвижимости, были обработаны

⁸ Расстояния до гаражно-строительных кооперативов приводятся на основании данных, взятых из открытых источников (<https://yandex.ru/maps>)

цены сделок и предложений с объектами, расположенными в ГСК Удмуртской Республики за период с 2016 по 2018 гг., скорректированными на торг, на долю земельного участка и приведенными к дате оценки - 01.01.2019 г.

В соответствии с Методическими указаниями, объекты-аналоги были разделены на 2 группы, в соответствии с классом конструктивной системы. Анализ стоимости объектов с каменным и бетонным материалом стен (класс конструктивной системы КС-1 - КС-3) и объектов с металлическими стенами (класс конструктивной системы КС-6) показывает, что объекты в каменных и бетонных зданиях, дороже аналогичной недвижимости в металлических зданиях.

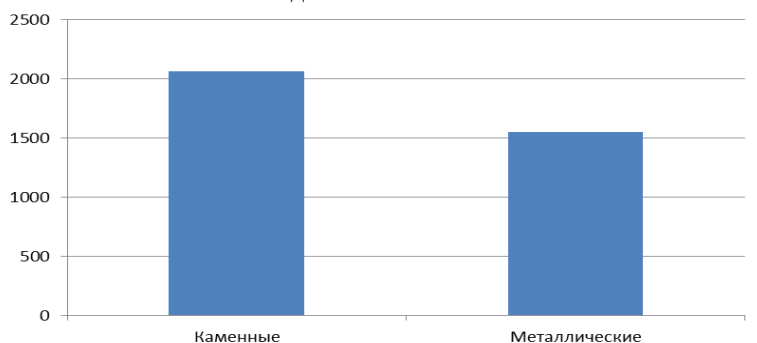


Рисунок 25. Зависимость стоимости ОКС от материала стен здания

д) Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов

Локальным центром, положительно влияющим на стоимость объектов, можно считать совокупность территорий, образованных административным, историко-культурным и общественно-деловым центрами.

Анализ рынка объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта (подгруппа «0303»), выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от удаленности объекта от центра населенного пункта.

Для выявления влияния на стоимость недвижимости, предназначенной для хранения транспорта (подгруппа «0303»), такого ценообразующего фактора, как расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов (фактически, центральная часть населенного пункта), были обработаны цены сделок и предложений с объектами, расположенными в ГСК УР за период с 2016 по 2018 гг., скорректированными на торг, на долю земельного участка и приведенными к дате оценки - 01.01.2019 г.

В качестве наглядного примера, анализ осуществлялся по гаражно-строительным кооперативам г. Ижевска. Таким образом, имеющаяся выборка объектов-аналогов, в зависимости от их местоположения, была условно разделена на 3 территориальные зоны с разной степенью удаленности от центра города (центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости)⁹:

- 1) ГСК, расположенные в непосредственной близости к центру города;
- 2) ГСК, расположенные в отдаленных от центра районах города;
- 3) ГСК, расположенные на окраине города.

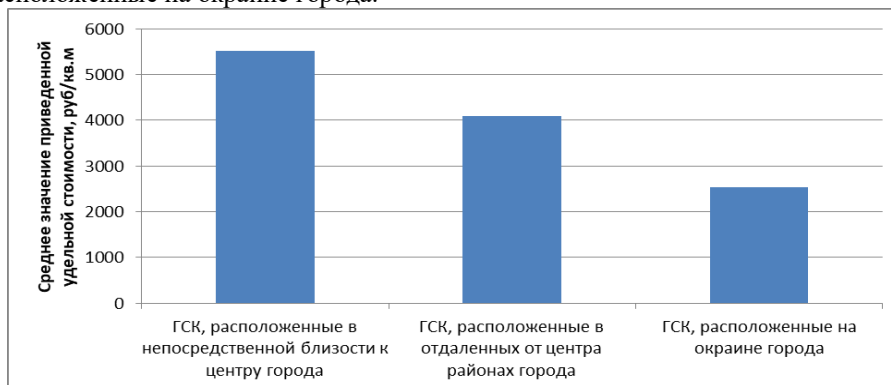


Рисунок 26. Зависимость стоимости ОКС от локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов

Выявленная зависимость стоимости ОКС от расстояния до центра города (центра, положительно влияющего на стоимость недвижимости) позволяет сделать вывод о значимости данного фактора для объектов недвижимости подгруппы «0303», расположенных в ГСК Удмуртской Республики.

Вывод: представленные графики двухфакторных моделей зависимости отдельных ценообразующих факторов и стоимости недвижимости различных сегментов позволяют судить об их неявном влиянии. Исходя из этого следует, что на стоимость недвижимости влияние оказывают несколько факторов одновременно. Для достоверности определения стоимости ОКС корректнее всего применять многофакторные модели.

⁹ Информация о близости к центральному району города приводится на основании данных, взятых из открытых источников (<https://yandex.ru/maps>)

Публикация подготовлена в рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке, в соответствии с государственным заданием, утвержденным приказом Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики Приказ № 1-бу от 14.01.2019 года «Об утверждении государственного задания бюджетному учреждению Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов».

Авторы: Немтырева Т.В., Шамигурина Е.В., Пантюхина Ю.Н.