

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ
И СТРОИТЕЛЬСТВА»

ПЕНЗА 2017 г.

АННОТАЦИЯ

на ВКР Шеянкиной Галины Сергеевны

на тему: «Исследование тенденций развития земельного рынка на примере г. Пензы (в форме НИР)»

Развитие рынка земельных участков происходит посредством значительных динамических преобразований и заслуживает особого внимания, поскольку земля является основой для строительства любых объектов недвижимости. В связи с этим исследование рынка земли приобретает высокую значимость, особенно в сегменте земельных участков для индивидуального жилищного строительства. От развития именно этого сегмента рынка зависит в конечном итоге рост жилищной обеспеченности граждан РФ и улучшение их условий проживания.

Обоснованы теоретические аспекты формирования земельного рынка. Приведены особенности земли как элемента природной среды. Показана эластичность предложения на земельном рынке. Обоснована целесообразность оценки государственного и частного сектора земельного рынка по показателю оборота. Обоснована необходимость государственного регулирования земельного рынка.

Автор ВКР / подпись/ Г.С. Шеянкина
(фамилия, имя, отчество)

Руководитель ВКР /подпись/ Н.М. Люлькина
(фамилия, имя, отчество)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ	5
1.1 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ	5
1.2 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА	20
1.3 ИССЛЕДОВАНИЕ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА	24
2 ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ И ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	43
2.1 ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ СЕГМЕНТАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ.....	43
2.2 ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА.....	59
2.3 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	65
3 ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ.....	80
3.1 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	80
3.2 ИССЛЕДОВАНИЕ ОСНОВНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА Г.ПЕНЗЫ ...	98
3.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПРИЗНАКУ НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ	109
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	116
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	118
Приложение 1. Анализ земельного рынка г. Пенза.....	123
Приложение 2. Анализ земельного рынка административных центров РФ....	135

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования формирования и развития рынка земли обуславливается следующими факторами: земля является первоочередным богатством государства, поэтому вовлечение ее в рыночный оборот обусловлено двумя факторами – заинтересованностью в извлечении экономической выгоды из ее оборота, и безопасности и гарантированности земельных правоотношений.

Цель: исследование тенденций развития земельного рынка Пензенской области, анализ развития земельного рынка в России и исследование развития земельного рынка города Пенза.

Задачи:

1. Изучить структуру земельного рынка, его проблемы, особенности;
2. Проанализировать спрос и предложение на рынке земли;
3. Провести исследование земельного рынка г.Пенза и Пензенской области;
4. Изучить вторичный рынок земельных участков г.Пенза и административных центров РФ под индивидуальное строительство жилых домов.

Значимость данной работы определяется ее научно-исследовательским характером задач изучения формирования и развития земельного рынка, а также сделок купли-продажи земли на вторичном рынке.

1 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ

1.1 Анализ земельного законодательства России

1 марта 2015 г. вступили в законную силу масштабные поправки, внесенные Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».[15]

Во многом изменено содержание следующих нормативно - правовых актов:

- Земельного кодекса РФ,
- Градостроительного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.01 № 137-ФЗ,
- ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» от 29.12.04 № 191-ФЗ,
- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ,
- ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.07 № 221-ФЗ;
- ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 N 66-ФЗ.

Нововведения коснулись в основном публичной собственности, то есть земель, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ и муниципальных образований, а также земель неразграниченной госсобственности и порядка их предоставления. Много в законодательном регулировании изменилось и для частных собственников земли.

Изменения коснулись, в том числе:

- Процедуры перераспределения публичных и частных земель;
- Правил образования земельных участков в соответствии с градостроительной документацией;
- Порядка предоставления земель, находящихся в государственной
- муниципальной собственности (существовавшая ранее процедура предоставления земельных участков с предварительным согласованием места расположения объекта -упразднена);
- Принципиально нового порядка использования публичных земель без формирования и предоставления конкретного участка и без установления сервитута;
- Режима использования арендованных публичных земель;
- Порядка установления сервитута в отношении публичных земельных участков.

Понятие земельного участка.[5]

В предыдущей редакции ЗК РФ земельный участок определялся в качестве «части земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

То есть участок, с точки зрения права, возникал с момента постановки на кадастровой учет + с момента госрегистрации прав на него (когда это необходимо). Ранее учтенные участки под это понятие не попадали, так как их границы не были определены в надлежащем порядке.

По новому ЗК РФ «земельный участок как объект права собственности является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

По всей видимости, закон теперь связывает понятие участка с моментом определения его границ. То есть юридически участок начинает существовать и до момента внесения соответствующих данных в ГКН, например, с момента

утверждения уполномоченным органом Схемы расположения земельного участка.

Следует отметить, что это доктринальное толкование, правоприменительная практика по данному вопросу еще не сложилась.

Новый порядок образования земельных участков:

В соответствии с новой статьей 11.3 ЗК РФ, регулирующей порядок образования земельных участков из публичных земель:

- по общему правилу образование участков должно происходить на основании утвержденного проекта межевания территории (приоритетный способ образования).

То есть если проект межевания утвержден, образовать земельный участок, отличающийся по границам / площади / конфигурации от указанного в проекте, можно будет только путем изменения самого проекта межевания (длительная процедура, включающая публичные слушания);

- в некоторых случаях образование участка возможно только на основании утвержденного проекта межевания территории (для образования участка в таких целях необходимо сначала утвердить проект):
 - ✓ участки для комплексного освоения;
 - ✓ участки, предоставленные некоммерческим организациям граждан (дачным, садоводческим и т.д.) (при распределении такой территории на частные участки и участки общего пользования);
 - ✓ участки в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами (исключение точечной застройки микрорайона);
 - ✓ для размещения линейных объектов;
 - ✓ участки в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии.
- при отсутствии утвержденного проекта межевания территории и если его разработка не является обязательной, допускается образо-

вание участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории:

Это новый документ, предусмотренный статьей 11.10 нового ЗК РФ, представляющий собой изображение границ образуемого земельного участка(ов) на кадастровом плане территории, где указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

По сути Схема замещает собой процедуру выбора земельного участка для строительства.

В соответствии со Схемой участок может быть образован также и из уже существующего участка, в том числе путем его раздела, выдела, перераспределения, объединения.

Разрабатывается с учетом документов территориального планирования, градостроительного зонирования, планировочной документации, территорий общего пользования и объектов незавершенного строительства.

Кто осуществляет подготовку Схемы:

- уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления;
- заинтересованное в предоставлении участка лицо (в установленных законом случаях, например, для предоставления участка без торгов, а также на торгах – вне территорий населенных пунктов).

Схема утверждается органом, уполномоченным распоряжаться участком.

Первого января 2016 года в силу вступает ряд изменений, конкретно по федеральному закону за номером №171-ФЗ.[15]

По словам специалистов, утвержденные изменения нового закона формируют платформу для проведения самой крупной земельной реформы в стране за последнее десятилетие. Большинство утвержденных и уже внесенных

в закон поправок имеют характер глобальных перемен и несут в себе очень серьезные изменения. Основной целью реформы является оптимизация процедуры предоставления отдельных участков земли государственного или муниципального статуса, что, как считают специалисты, очень даже хорошо.

1. Одной из первых поправок, внесенных в Земельный кодекс России, описывается вопрос земельных участков, что находятся в статусе государственной собственности. Теперь государственные участки станут более доступными, чем были ранее. Согласно заявлениям представителей власти, перераспределение земли будет теперь осуществляться более прозрачным для народа методом. Весь процесс предоставления физическим лицам земельных участков описан в новом законе во всех подробностях, благодаря чему даже незначительные отклонения станут, попросту говоря, невозможными. Соответственно, если земельный участок государственной собственности является незамещенным, обрести его будет довольно просто! Отметим, что это далеко не последние изменения кодекса, носящие очень благоприятный характер.
2. Следующей поправкой, внесенной в одну из статей Земельного кодекса, описывается возможность безвозмездного получения некоторыми категориями граждан земельных участков. Согласно данной поправке, участки земли будут предоставляться бесплатно с целью ориентирования внимания специалистов к малонаселенным пунктам. Согласно новым законодательным нормам, переход в собственность земельного участка будет производиться только по истечении шести лет. Кроме этого, в малонаселенных регионах будет установлен список муниципальных образований и тех категорий физических лиц, которые подпадают под это изменение и имеют ряд прав на бесплатное получение земельного участка. Напомним, что до истечения установленного законодательной нормой срока, земельный участок будет находиться в муниципальном статусе.
3. Третьей, не менее важной и значимой поправкой станет получение физическими лицами реальной возможности оформления в право собственности

сти «прирезки» к имеющимся участкам земли. По мнению некоторых экспертов, данное изменение действительно очень значимо, т.к. позволяет гражданам абсолютно легально производить оформление прирезок к собственным дачам или участкам, отведенным под строительство жилого дома. Разумеется, данная поправка не затрагивает землю, находящуюся в общем пользовании. Естественно, участок земли в собственности соседа по даче не может стать прирезкой по новой поправке. Важно заметить, что общая стоимость прирезки, согласно последним изменениям, будет куда ниже цены рынка, потому как другими способами её нельзя будет использовать.

По единому мнению независимых экспертов России, наибольший интерес вызывают изменения и поправки Земельного кодекса, решающие судьбу долго-строя. Теперь под жилищное строительство в долгосрочной перспективе участ-ки земли будут распределяться через торги. Нормативным сроком, утвержден-ным и прописанным в новом законодательстве, станет десятилетка. После исте-чения этого времени, муниципальные власти вновь получают право на продажу участков через торги, несмотря на идущий там долгострой.

Безусловно, мнения экспертов здесь разносторонние. Одни считают это изменение благоприятным, другие — напротив, крайне негативным, несущим в себе море, если не сказать, океан серьезных проблем в будущем.

Эксперты также сходятся во мнении, что изменения в ЗК РФ, ориентиро-ванные на упрощение процедуры предоставления государством земельных участков, тоже окажутся весьма благоприятными. Отметим, что нынешняя процедура предоставления земли, находящейся в статусе муниципалитета или являющейся государственной собственностью, содержит много противоречий, среди которых самым неблагоприятным является список требований к согласо-ванию, которое, по мнению специалистов, может затянуться на три года и больше. В новейшей утвержденной системе процедура предоставления муни-ципальных участков намного упрощена и ограничена крайне небольшим сро-

ком выполнения, не превышающим одного квартала, равного трём календарным месяцам.

Благодаря последней поправке, внесенной государством в статью 171 Земельного Кодекса России, граждане теперь не обязаны заниматься подготовкой и согласованием акта выбора участка земли, во многом дублирующего градостроительный документ.

Кроме всего прочего, требования, являющие собой реальные изменения статей земельного кодекса, относятся и к государственным органам. На муниципальные органы теперь распространяется требование о публикации информации о свободных участках земли на официальных ресурсах. Благодаря данной поправке люди теперь имеют реальную возможность ознакомиться с кадастровой картой, что, по мнению специалистов, просто великолепно.

Последние перемены, затрагивающие кадастровую карту, позволяют человеку делать выбор участка и самостоятельно производить его застройку, согласно установленным нормам и требованиям. При выборе, совершенном в пользу того или иного участка, заявителю будет необходимо подать запрос с требованием о выставлении его на реализацию. Если земля не сформирована и не утверждена по проекту межевания территории, заявитель обязан разработать схему местоположения в документе кадастрового плана для согласования с муниципальными органами в течение тридцатидневного срока. Именно такая норма указана в поправках к новой статье Земельного кодекса. После всех вышеописанных действий муниципалитет объявляет о подготавливаемой реализации и, в случае присутствия двух заявителей, проводит торги.

Важным моментом новых поправок выступает ситуация, при которой заявителем на кадастровый учет был поставлен собственный участок, перешедший затем другому лицу, также участвующему в торгах. По новому законодательству, лица, являющиеся претендентами на участки под ведение на них индивидуального жилищного строительства, будут теперь обязаны тратить на ряд работ по кадастровой линии уже после проведения властью предварительной публикации. Иными словами, теперь можно безо всяких трудностей полу-

чить землю, минуя аукцион. Но сделать это можно только согласно строгой-шему списку оснований, например, под объект государственного или априори муниципального статуса, в пользование многодетным семьям и др. Эти и другие положительные изменения Земельного кодекса РФ и сформировали в экспертах мнение, что близится масштабная земельная реформа.

Ну и последним изменением Земельного кодекса по той же 171-ой статье стала поправка, согласно которой земельные участки федерального предназначения теперь обретут статус муниципальной собственности. Новая поправка начнет действовать в 2017 году и затронет наибольшую часть земельных участков федерального предназначения, за исключением лесного фонда. Не подпадают под передачу муниципалитету исключительно те участки земли, на которые существуют планы у государственных образований. Насколько стремительно пойдет этот процесс, будет зависеть от уровня активности государственных чиновников.

С 1 января 2017 года вступают в действие новые положения закона о земельном кадастре. Собственникам земельных участков необходимо пройти регистрацию в ЕГРП. Кроме того, продолжится поэтапный переход на применение кадастровой оценки земли, что приведет к дальнейшему повышению налоговой нагрузки.

До конца 2016 года собственники земельных участков должны зарегистрироваться в ЕГРП, что зафиксировано в законе №251-ФЗ. В противном случае наделы перейдут в муниципальную собственность, что чревато различными проблемами. В рамках нового закона, земельный надел будет снят с кадастрового учета, если в течение пяти лет после постановки на учет участок не был внесен в ЕГРП.

Нововведения станут проблемой для рядовых дачников, которые не успели пройти процедуру регистрации. При этом «бывший» собственник земли не узнает, о переходе земельного участка муниципальным властям, поскольку для суда данный надел является «бесхозным». Не спасет ситуацию даже наличие постройки на участке, если надел не поставлен на учет в ЕГРП.

В рамках принятых изменений, собственникам участков придется сделать межевание, в противном случае будет ограничено право на продажу, передачу в наследство и т.д. Данная норма вступает в силу с 2018 года. Помимо учета в ЕГРП, проблемным вопросом является переход на применение кадастровой оценки участков.

Со следующего года при расчете земельного налога будет применяться кадастровая оценка участка. Если ставка налога останется без существенных изменений (0,1-2%), то стоимость участков вырастет в разы, что станет настоящей проблемой для рядовых налогоплательщиков.

Утвержденные изменения предполагают исключительное право государства осуществлять оценку участка, которая будет отображаться в кадастре с 2017 года. На данный момент определить кадастровую стоимость могут представители специализированных частных компаний. В результате появится государственная монополия, что приведет к негативным последствиям и возможным манипуляциям, считают эксперты. По сути, региональные власти будут сами проводить оценку и утверждать ее результаты.

Кроме того, появится необходимость в дополнительном штате чиновников, которые будут проводить оценку в специализированных государственных учреждениях – ГБУ. Данное намерение властей явно контрастирует со стремлением экономить государственные расходы, что стало необходимостью после начала кризиса.

Еще один проблемный момент – определение кадастровой стоимости. В некоторых ситуациях кадастровая оценка участка существенно превышает его рыночную стоимость, что вынуждает граждан обращаться в суд для защиты своих интересов. В результате чиновники разработали новую методику определения стоимости, которая поможет решить существующие проблемы. Данный процесс будет унифицирован и стандартизирован, что нивелирует влияние ситуативных факторов. Эксперты подчеркивают, что достоверное определение стоимости участка зависит от полноты информации, которой владеет оценщик.

Среди положительных моментов изменений, которые вступают в силу в следующем году, можно отметить усовершенствование механизма, который поможет уточнить кадастровую стоимость участка. Собственники смогут инициировать внесение уточнений в кадастровую оценку, с учетом текущей динамики рынка земли. Таким образом граждане получают дополнительные возможности для снижения расходов на оплату налогов.

На данный момент граждане вынуждены обращаться в суд в следующих ситуациях:

1. Утвержденная кадастровая оценка превышает рыночную стоимость.
2. Некорректные данные, которые применяются для проведения оценки.

Действующая судебная практика подтверждает, что более половины граждан, которые отстаивают свои интересы в суде, добиваются пересмотра кадастровой стоимости. В результате удастся существенно снизить рассчитанную сумму налога, который подлежит уплате в бюджет.

Изменения в кадастровом учете, вступающие в действие с 1 января 2017 года, связаны с экономическими реалиями. Власти стремятся увеличить бюджетные поступления, для чего необходимо перейти на применение рыночной стоимости земли.

Ранее собственники участков могли оперировать инвентаризационной оценкой, которая была существенно ниже реальной стоимости земельного надела. Дополнительные налоговые платежи помогут стабилизировать дефицит бюджета, который в нынешних условиях является главной проблемой чиновников.

Однако эксперты отмечают, что предложенная реформа не приведет к экономии государственных расходов. Создание ГБУ потребует увеличить штат чиновников, что в свою очередь увеличит затраты бюджета.

С 2017 года вступает в действие ряд изменений в части кадастрового учета. Собственники земельных наделов должны будут поставить на учет свои участки в ЕГРП, в противном случае земля перейдет в муниципальную собственность.

Кроме того, расчет налога будет производиться на основании кадастровой оценки земельных участков.

Поправки, которые вступили в силу с 1 января 2017 года, были утверждены Федеральным законом от 03.07.2016 N 361-ФЗ и Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ. Некоторые изменения носят исключительно технический характер, а другие – упрощают порядок изъятия земельных участков, на которых планируется строить объекты инфраструктуры.

В редакции пп.3 п. 3 статьи 23 Земельного кодекса РФ прописано, что публичные сервитуты могут устанавливаться для размещения на участках межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним. Поправки к нему утверждены Федеральным законом от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

Одновременно в статье 24 Земельного кодекса РФ уточняется, что работники организаций транспорта, лесной промышленности, лесного и/или охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов по заявлению могут получить в безвозмездное пользование участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий.

С нового года Земельный кодекс РФ изменился и в связи со вступлением в силу некоторых норм Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ. По новым правилам, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будут заключать без проведения торгов в двух дополнительных случаях:

при предоставлении земельного участка, изъятых для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории у физического или юридического лица, которому такой земельный участок был предоставлен на праве безвозмездного пользования, аренды, лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по ре-

зультатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

при предоставлении земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. [2]

Соответствующие поправки внеслись в статью 39.6 Земельного кодекса РФ. В то же время дополняется статья 39.8 Земельного кодекса РФ, в новой редакции которой сказано, что сроки действия договоров об аренде в новых двух случаях не могут превышать сроки действия соглашений о комплексном развитии территории или периоды, предусмотренные на строительство объектов инфраструктуры. Кроме того, в статье 46 Земельного кодекса РФ с 1 января 2017 года будет указано, что расторгнуть подобные договоры аренды власти могут, в том числе, в случае ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств.

Одновременно организации, с которыми заключены соглашения о комплексном развитии территорий, получают возможность обращаться с ходатайствами об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных целей. До 1 января 2017 года действует редакция статьи 56.4 Земельного кодекса РФ, по которой такое обращение могут направить недропользователи, субъекты естественных монополий, а также уполномоченные организации.

Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления изложены в новой статье кодекса – 56.12. В ней уточняются:

основания для принятия решения об изъятии;

обязанности органов местного самоуправления, принявших такое решение;

требования к соглашению, заключаемому в связи с изъятием участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

положения, касающиеся перехода прав собственности на участки;
иные нормы, регулирующие договоры о комплексном развитии территорий и об аренде.

Согласно требованиям статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, одним из шагов при подготовке к проведению аукциона по продаже или предоставлению в аренду земельного участка по инициативе заинтересованных лиц является осуществление кадастрового учета и регистрация прав собственности. Сейчас действует правило, по которому обратиться с заявлением о регистрации прав и кадастровом учете могут только лица, заинтересованные в предоставлении этого участка. С 1 января 2017 года соответствующие заявления смогут обращаться подавать еще и кадастровые инженеры, выполнившие кадастровые работы в целях образования земельного участка. При этом никаких доверенностей либо иных уполномочивающих документов им не понадобится.

Обзор изменений в земельное законодательство, вступивших в силу 1 января 2017 года.

С 1 января 2017 года вступили в силу ряд положений в отношении различных законодательных актов, вносящих очередные изменения в сфере земельных правоотношений.

Изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации:

- Машино-место станет самостоятельным объектом недвижимости. При этом определены возможные минимальные и максимальные размеры машино-места, подлежащего государственной регистрации: 5.3 x 2.5 и 6.2 x 3.6 м.

Изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации: [2][3][4]

- Расширен перечень лиц, принимающих решения о подготовке документации по планировке территории;

- Комплексное развитие территории смогут инициировать правообладатели участков и/или расположенных на них объектов недвижимости, а также органы местного самоуправления.

Изменения в Земельный кодекс Российской Федерации:[5]

- Большая часть изменений носит технический (ссылочный) характер в связи с введением в действие Закона о государственной регистрации недвижимости.

- Предусмотрены такие способы комплексного развития территории, как:
а) по инициативе правообладателей объектов недвижимости (например, посредством заключения с органами МСУ договора о комплексном развитии территории с целью строительства объектов инфраструктуры на землях публично-правовых образований – п.п.13.3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ), б) по инициативе органа МСУ – п.п. 13.2. п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, что может грозить землепользователям (при наличии определенных ст. 46.10 ГрК РФ условий) изъятием по упрощенной системе – ст. 56.12 ЗК РФ.

- Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка с целью его первичного образования возможно на основании заявления заинтересованного лица или его представителя без получения доверенности – п.п. 5 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ.

Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации:

- с 1 января 2017 года за несообщение (несвоевременное сообщение) в налоговые органы о наличии объектов недвижимости в отношении физлиц будет введена налоговая ответственность в виде штрафа в размере 20% от неуплаченной суммы налога по соответствующему объекту – п. 3 ст. 129.1 НК РФ.

Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости».[10]

Цель данного закона – объединение в единую систему учета и регистрации реестров государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Изменения в ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса РФ».[15]

- Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, при отсутствии утвержденных Правил землеполь-

зования и застройки будет осуществляться органами МСУ городского поселения, в границах которого расположен такой участок.

- Если участок находится на территории сельского поселения, то распоряжаться этим участком может только орган МСУ муниципального района – ст. 3.3 Вводного закона.

Изменения правил кадастровой оценки (Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке»): [12]

- переходный период с 01 января 2017 года по 01 января 2020 года;
- появление специальных бюджетных учреждений, которые будут проводить кадастровую оценку;
- отмена обязательного досудебного порядка для организаций, оспаривающих кадастровую стоимость.

Одним из источников решения проблем земельного законодательства может стать анализ, обобщение и изучение судебной практики, которая в ряде случаев восполняет пробелы в правовом регулировании земельных отношений и одновременно является показателем либо своего рода индикатором уровня развития земельных отношений, поскольку по структуре и количеству земельных споров можно определить дальнейшие пути и направления совершенствования земельного законодательства, о чем свидетельствуют приведенные примеры.

Также следует отметить, что, невзирая на наличие многочисленных проблем, земельное законодательство Российской Федерации на современном этапе, вне всякого сомнения, находится в стадии прогрессивного развития, при этом законодатель и правоприменители пытаются найти наиболее эффективный механизм для обеспечения баланса публичных и частных интересов в сфере правового регулирования земельных отношений.

Таким образом, сегодня теоретическое и практическое обсуждение проблем земельного законодательства Российской Федерации, поиск их решения приобретают особую актуальность, поскольку от своевременного решения рас-

смотренных проблем зависит дальнейшее развитие земельных отношений в целом.

1.2 Основные положения теории земельного рынка

Земельный рынок в настоящее время является неотъемлемой частью экономики любого государства, без которой невозможны полноценные развитые экономические отношения на рынке недвижимости, строительство объектов различного назначения, рыночное использование земельных участков. При этом земельный рынок имеет ряд особенностей.

Во-первых, земля это бесплатный дар природы, что позволяет говорить о нелогичном изменении её стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи, с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от природно-климатических условий, местонахождения участков земли, она подразделяется на лучшую, среднюю и худшую. В основе это деления лежит плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в неё труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках

В-третьих, предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов.[19]

Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается присвоением земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды, они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

Предложение земли не меняется при уменьшении или увеличении цен на

землю, собственники данного фактора производства предлагают к продаже постоянное (фиксированное) количество земельных участков. Значит, эластичность предложения земли по цене равняется нулю и кривая предложения земли имеет вид вертикальной прямой.

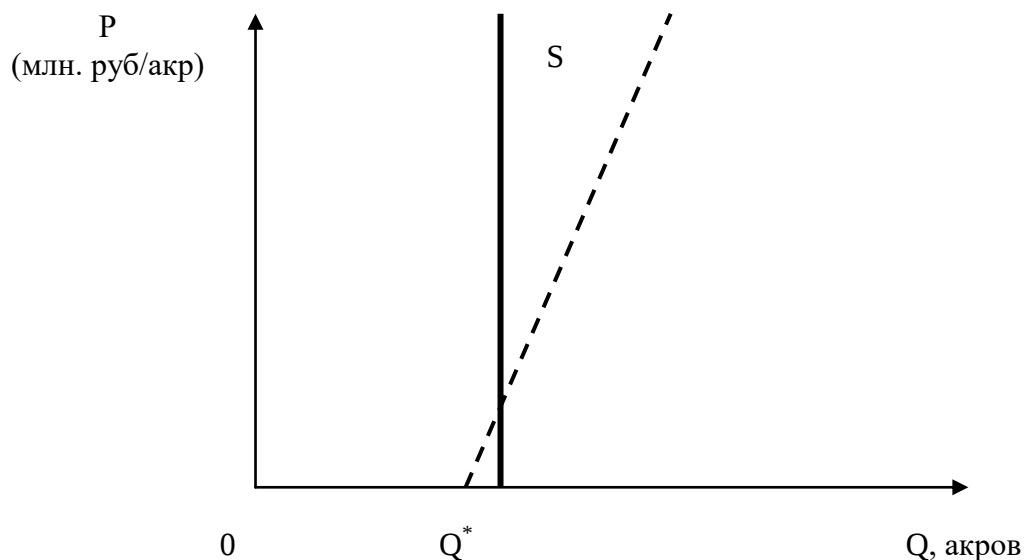


Рисунок 1 - Предложение земли

В долгосрочной перспективе линия предложения может отклониться с отрицательным наклоном (пунктирная линия S'), но на очень короткий промежуток времени, после чего снова примет вертикальное положение. Такое временное изменение наклона кривой предложения может быть связано с предложением труда и участия в улучшении качества участков (то есть, фактически расширение земельных площадей удовлетворительного качества в удобном местоположении).

Резко возрастает спрос на землю в условиях инфляции, особенно гиперинфляции, а это ведет к росту цены земли.

Если изобразить на графике кривую предложения земли, то она будет вертикальной линией.

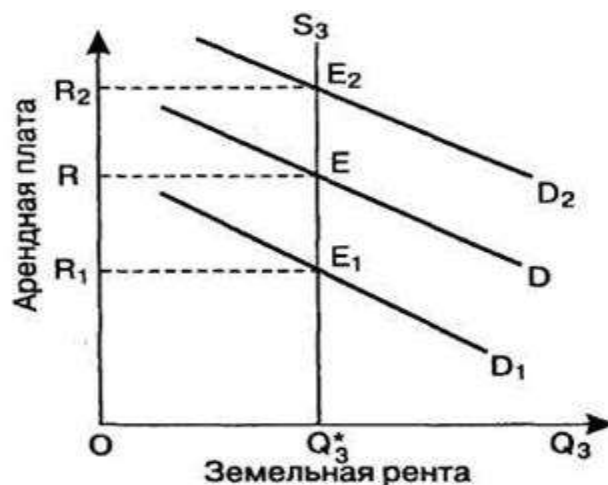


Рисунок 2 - Спрос и предложение земли

Предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка.[22]

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов маркетинга.



Рисунок 3 - Схема объектов сегментирования земельного рынка

Земельный рынок отражает спрос и покупательские предпочтения. Продажа государственных и муниципальных земель гражданам началась в соответствии с указами Президента Российской Федерации «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27 декабря 1991 года, «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23 апреля 1993 года и «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 22 июля 1994 года. Если поначалу удалось пробудить довольно активный интерес к приобретению земельных участков в основном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, то затем интерес начал падать. С 2005 года количество продаж вновь начало расти.[17]

Цены на продаваемые земли устанавливаются органами государственной власти и местного самоуправления. При этом они руководствуются нормативной ценой на землю. Это понятие появилось в первые годы аграрной реформы. Тогда нормативная цена была установлена в размере 50-кратной ставки земельного налога за единицу площади земель соответствующего целевого назначения. В 1994 году ее размер повысился до 200-кратной ставки налога, а региональные и местные органы власти получили право вводить повышающие коэффициенты, приближающие нормативную цену к рыночной. Согласно Постановлению Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 года органы местного самоуправления имеют право изменять нормативную цену на 25 процентов от установленной субъектом РФ. При этом уточненная нормативная цена земли не должна превышать 75 процентов уровня сложившейся рыночной цены на типичные земельные участки аналогичного целевого назначения.[17]

Цена услуг земли (рента) определяется спросом на нее. Собственник земли получает доход в виде земельной ренты. Рента— это плата за пользование землей и другими естественными ресурсами, предложение которых постоянно (абсолютно неэластично). Спрос на землю зависит от производительности (продуктивности) земли и от спроса на производимую с помощью земли про-

дукцию. Различают сельскохозяйственный спрос и несельскохозяйственный спрос. Сельскохозяйственный спрос зависит от качества, плодородия земли, а несельскохозяйственный спрос зависит от местоположения участка, имеющихся на нем природных ресурсов.[20]

Таким образом, под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а так же весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

Перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания российской национальной системы землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли.

1.3 Исследование структуры земельного рынка

Рынок земли – особо ответственная экономическая структура национального хозяйства. Его организация и функционирование должны базироваться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

Важнейшим условием повышения эффективности хозяйствования является реализация экономического потенциала земли. Эта задача может быть решена путем создания необходимых правовых, организационных, структурных и других условий формирования и развития цивилизованного рынка земли.[31]

Рынок земли отличается от рынка других товаров. Это связано с тем, что земельные участки как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как на ценообразование на продаваемую и покупаемую землю как объект товарных отношений влияют различные факторы. К ним относятся:

- конкретное местоположение земельного участка;
- качественные природные и другие характеристики;

- регламентация целевого назначения и разрешенного использования и ряд других показателей.

Все эти обстоятельства определяют сложную функционально-организационную структуру земельного рынка, где помимо основных участников рынка – продавца и покупателя – действует большое число посредников в лице банковских структур, фондовых институтов, агентов по операциям с землей (брокеров), землеустроителей, оценщиков земли, ипотечных кредиторов, инвесторов, страховщиков, юристов и так далее.[29]



Рисунок.4 Примерная структура земельного рынка в России

Перечисленные выше особенности участия земельных участков в гражданском обороте позволяют сделать вывод о необходимости государственного регулирования процесса формирования и развития рыночных земельных отношений посредством постоянного наблюдения и контроля за состоянием земельного рынка, прогнозирования тенденций его развития и создания правовых гарантий его участникам.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

Предпосылки развития земельного рынка являются:

1. Введение частной собственности на землю
2. Признание земли недвижимым имуществом и включение ее в гражданский оборот
3. Приватизация жилья и предпринимательской промышленности и сферы обслуживания
4. Правовое обеспечение рынка земли и недвижимости в целом

Особенности земельного рынка:

1. Государственное регулирование – оборот земли регламентирован Федеральным, региональным, местным законодательством.
2. Условия землепользования определяются не только гражданским и земельным правом, но и градостроительным, природоохранным и водным законодательством.
3. Регламентировано целевое назначение и вид использования объекта.
4. Ограниченный характер предложения.
5. Состав имущественных прав земельных участков прямо отражается на стоимости объекта недвижимости в целом.
6. Наложение ограничений на права землепользователей.
7. Стратификация рынка (как по продавцам, покупателям, так и по самому товару).

Субъектами рынка являются правообладатели (собственники, владельцы, арендаторы, как юридические, так и физические лица, межевые организации и фирмы, органы технической инвентаризации, специалисты, оценщики, юристы, риэлторы, брокеры, посредники).[1]

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица.

3. Физические лица.

Функции стратегии развития рынка земли как фактор инвестиционной привлекательности:

- формирование и коррекция единого сценария развития города, благоприятного для всех социальных структур;

- прозрачность основных целей и ориентиров развития города на длительный период;

- концентрация усилий городских сообществ и действия административных структур на ключевых, наиболее перспективных направлениях развития города;

- привлечение инвесторов и реализация на территории Пензы крупных инвестиционных проектов;

- формирование нового современного имиджа города.

Объекты рынка – собственные земельные участки, участки с\х назначения (сельхозугодья, ЛПХ за чертой населенного пункта, под огородничество, садоводчество) и которые связаны с застройкой (ИЖС, ЛПХ под чертой населенного пункта, дачные участки).



Рисунок 5. Структура сделок с земельными участками

1. Аренда государственных и муниципальных земель – 90,4%
2. Продажа права аренды государственных и муниципальных земель – 0,1%
3. Продажа государственных и муниципальных земель – 0,5%
4. Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами – 5,5%
5. Дарение – 0,5%
6. Наследование – 3%
7. Залог – 0,03%

Функции земельного рынка:

1. Перераспределение земельных ресурсов и поиск варианта наиболее эффективного использования земли
2. Купля-продажа
3. Аренда

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в

жизни и деятельности любого общества. Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей.

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность.[31]

В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

Земельный рынок формирует условия стимулирующие эффективное использование земли и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка если он не функционирует эффективно. Однако рынок земли далек от совершенства и не является гарантом стабильности. Восполнение недостатков рынка – важнейшая задача государства. Государство обязано в первую очередь создать условия защиты прав собственности на землю, соблюдения субъектами своих договорных обязательств, целенаправленного и разумного использования земельного фонда страны, при этом политика государства должна базироваться на сочетании интересов всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора. Любая государственная система управления должна базироваться на земельном кадастре – это официально составленный, систематизированный свод сведений, касающийся земельного фонда страны.

Очевидно, что вне наличия у государства банка данных о земле невозможно разрешение проблем аграрного сектора. Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а так же весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

В соответствии со ст. 7 Земельного Кодекса все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:[5]

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Сегментирование рынка земли в России строится на основании данных государственной статистической отчетности.

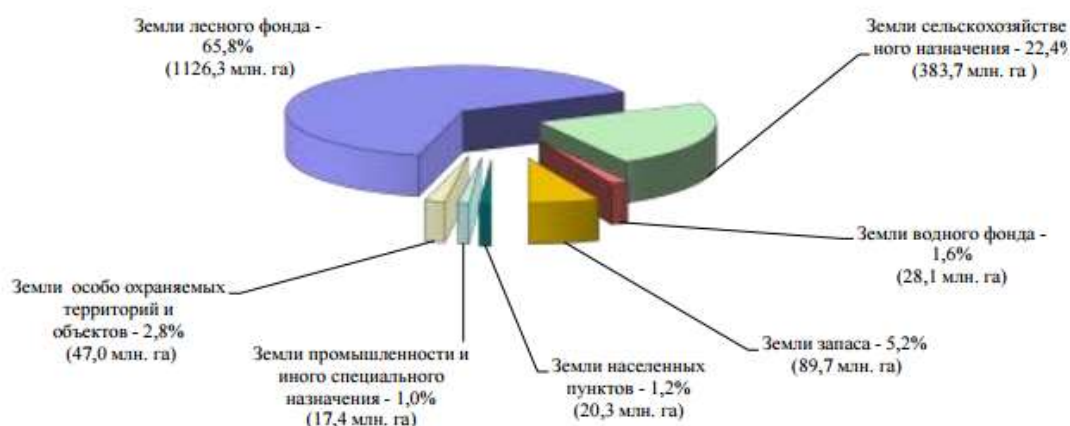


Рисунок 6. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель (источник: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации)

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2015 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов. В течение 2015 года переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, в большей степени это коснулось земель лесного фонда, земель сельскохозяйственного назначения, земель запаса, земель промышленности и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов. Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.[19]

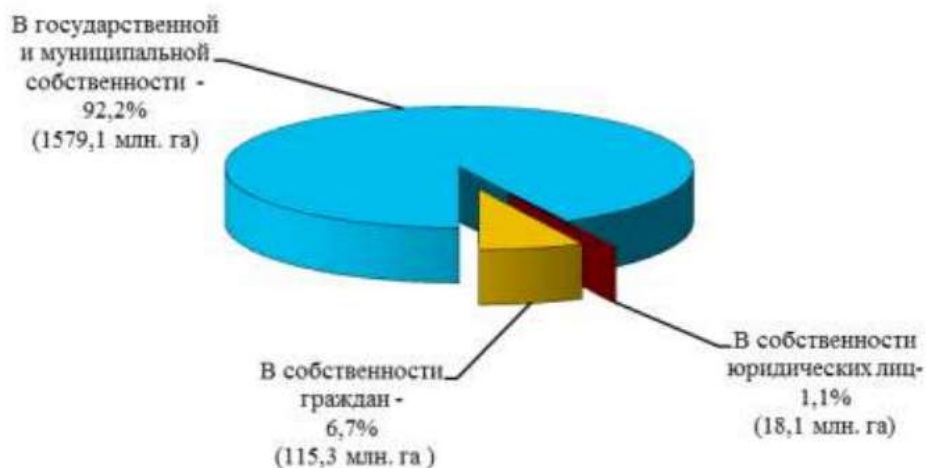


Рисунок 7. Распределение земель Российской Федерации по формам собственности (источник: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации).

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2016 года в частной собственности находилось 133,4 млн. га земель, что составило 7,8% земельного фонда страны. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 115,3 млн. га, или 6,7%, в собственности юридических лиц находилось 18,1 млн. га, или 1,1% земельного фонда России. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1579,1 млн. га, или 92,2% от площади земельного фонда страны. Земельные доли граждан (включая право в общей совместной собственности) в земельном фонде страны составили 5,2% (88,4 млн. га), или 66,3% земель, находящихся в частной собственности в целом по стране.

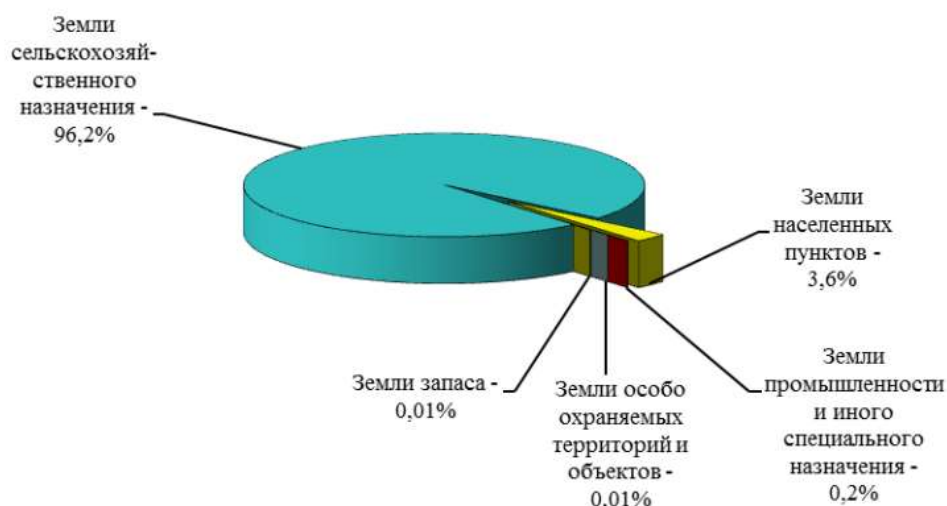


Рисунок 8. Структура земель Российской Федерации по формам собственности

(источник: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации).

В течение семнадцати лет (в 1998 году общая площадь земельных долей составляла 115,4 млн. га) в счет земельной доли выделено (сформировано земельных участков) и зарегистрировано в частной, государственной или муниципальной собственности 26,1 млн. га земель. В настоящее время часто процесс ликвидации сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств не завершается принятием решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформлением в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Дальнейшая судьба земельного участка (или земель) часто не определена, в том числе путем принятия соответствующего государственного акта о зачислении земельного участка (или земель) в фонд перераспределения земель. Сложившаяся практика привела к тому, что на 1 января 2016 года более 16,3 млн. га земель учтены в государственном кадастре недвижимости как земли, используемые производителями товарной сельскохозяйственной продукции, в то время как обладатели прав на эти земли из соответствующих реестров юридических и физических лиц исключены. В сравнении с предшествующим годом площадь указанных земель увеличилась на 35,6 тыс. га. В состав указанной

группы земель вошли 6,6 млн. га, находящихся в праве общей (долевой или совместной) собственности граждан, 9,3 млн. га государственной и муниципальной собственности, а также 0,4 млн. га частной собственности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:[5]

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС)
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ)
- для дачного строительства
- для ведения дачного хозяйства
- для сельскохозяйственного производства
- для организации фермерского хозяйства
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства
- для ведения сельского хозяйства
- под малоэтажное жилищное строительство
- для сельскохозяйственного использования
- для жилищного строительства
- жилая, коммерческая застройка
- иное разрешённое использование

Земельные участки могут *быть выведены из оборота* либо *ограничены в обороте*.

- Земельные участки, отнесённые к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.
- Земельные участки, отнесённые к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земли, изъятые из оборота. К землям, изъятым из оборота, относятся земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности:

- государственными природными заповедниками и национальными парками;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;
- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земли с ограниченным оборотом. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не находящиеся в федеральной собственности;
- в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

- занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
- в границах закрытых административно-территориальных образований;
- предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Ценообразующие факторы:

- категория и вид разрешенного использования;
- местоположение;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;

- транспортная доступность;
- форма собственности (частная, государственная / муниципальная);
- размер участка;
- вид сделки (купля-продажа, аренда, земельный пай);
- величина операционных расходов в процессе осуществления сделки;
- наличие объектов незавершенного строительства;
- другие.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса на землю, прежде всего, влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;

- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:
- природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
- экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
- несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.[31]

При кадастровой оценке земель населенных пунктов учитывается влияние следующих групп факторов:[6]

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
- рекреационная ценность территории.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос на городские земли подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей, к данному объекту, который объясняется, например, интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно- нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Соотношение спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования и местоположения, т.е. находящихся в населенных пунктах или за их пределами, в центре или на окраине городов.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Основные цели и направления анализа земельного рынка. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости. Максимальная эффективность существующего земельного участка или будущего строительного объекта для конкретного вида пользования может быть определена только после того, как будет доказано, что имеется соответствующий уровень рыночного спроса для данного вида использования. Углубленный анализ рынка дает развернутое описание спроса. Подобные исследования могут определять ключевые маркетинговые стратегии для существующей или проектируемой недвижимости, специфицировать характеристики дизайна или прогнозировать долю рынка, которую она может занять.

Рыночная стоимость земельного участка в значительной степени определяется его конкурентным потенциалом на рынке. Знакомство с характеристиками оцениваемой недвижимости усилит возможности оценщика идентифицировать конкурирующие объекты и понять сравнительные преимущества и недостатки/которые имеются у оцениваемого земельного участка.

Понимание экономических условий, их влияния на различные сегменты рынка недвижимости и состояние этих сегментов позволит оценщику точнее оценить внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость земли. Таким образом, рыночный анализ позволяет получить важнейшую информацию, необходимую для определения стоимости с помощью трех подходов к оценке стоимости земельных участков.

Анализ общего состояния земельного рынка проводится по следующим направлениям.

Цели анализа земельного рынка:

- уровень цен;
- состояние рынка;
- доступность и ликвидность земельных участков;

- эффективность инвестиций в земельные участки.

Направления анализа земельного рынка:

- сегментирование земельного рынка;
- цены на объекты-аналоги;
- влияние важнейших параметров на цену;
- прогноз цен на объекты инвестиций;
- влияние местоположения на цену;
- законодательная и нормативная база;
- предложение, спрос и количество сделок;
- оценка ликвидности;
- поток доходов;
- экономическая и макроэкономическая ситуация;
- прогнозирование состояния рынка.

Для обеспечения комплексности исследования рассчитывается определенный набор показателей состояния земельного рынка, характеризующих:

а) ценовую ситуацию: средние за период цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) земельных участков на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок и погрешности в определении средних значений;

б) конъюнктуру спроса и предложения: объем и структуру спроса и предложения, характеристику продавцов и покупателей, соотношение спроса и предложения различных участков на первичном и вторичном рынках;

в) активность рынка: число фирм, работающих на рынке; число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на первичном и вторичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, дифференцированные по видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок;

г) ликвидность объектов: среднее за месяц время экспозиции (время от момента выставления на продажу до момента продажи) земельных участков на первичном и вторичном рынках, дифференцированные по различным видам использования и районам города и обобщенные по совокупности сделок.

В ходе исследования земельного рынка решаются следующие задачи:

- анализ и оценка текущего состояния показателей;
- исследование динамики показателей;
- сравнительный анализ динамики показателей по разным сегментам рынка;
- исследование важнейших факторов, влияющих на изменение показателей;
- прогнозирование тенденций изменения показателей.[8]

Земля в экономическом смысле слова — это все природные факторы, которые могут быть использованы в процессе создания экономических благ или оказания услуг. Земля неподвижна, ограничена в своих размерах и имеет неограниченный срок службы. Каждый участок в условиях рыночных отношений используется способом, приносящим максимальный доход его владельцу. Земля ранжируется в зависимости от плодородия и местоположения относительно рынков сбыта. При этом выделяют лучшие, средние и худшие земельные участки.

2 ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИИ И ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Основные аспекты сегментации земельного рынка в России

Одним из основных направлений маркетинговой деятельности является сегментация рынка, позволяющая аккумулировать средства предприятия на определенном направлении своего бизнеса. К настоящему времени в экономической литературе достаточно четко обозначены понятия целевого рынка и целевого сегмента, выделение которых и является основной целью сегментации рынка. Сегментация рынка необходима рыночно ориентированным компаниям по следующим основным причинам: Различные группы людей имеют различные потребности и поэтому компании необходимо адаптировать продукт для каждой группы. Компания должна позиционировать свои продукты специфическим образом для каждой группы. Компания должна подобрать соответствующую цену для каждой из групп. Для некоторых групп могут потребоваться специальные каналы продаж. Для сферы услуг адаптация продукта для каждой группы потребителей является достаточно легкой задачей. Однако же, невозможно адаптировать услугу к каждому потребителю, поэтому требуется их объединение в однородные по потребностям группы. В то же время, и все остальные из перечисленных причин приводят к необходимости деления на группы, однородные с точки зрения восприятия всего комплекса маркетинга.[24]

Сегментация рынка — процесс разбивки потребителей или потенциальных потребителей на рынке на различные группы (или сегменты), в рамках которых потребители имеют схожие или аналогичные запросы, удовлетворяемые определенным комплексом маркетинга. Критически важный аспект маркетинга, предназначенный для превращения различий между товарами в стоимостные различия, которые могут быть сохранены на протяжении всего жизненного

цикла продукта.

Сегмент — группа покупателей, обладающая похожими потребностями, желаниями и возможностями. Разделение рынка на различные сегменты и их последующее изучение позволяет компаниям сконцентрировать своё внимание на наиболее перспективных, с точки зрения прибыльности, сегментах (то есть на целевых сегментах).

Сегмент рынка — группа реальных или потенциальных потребителей, которые, как ожидается, могут одинаково реагировать на выдвинутое предложение.

Процесс сегментации состоит из следующих этапов (по книге «Сегментирование рынка: практическое руководство» М. Макдональд, Я. Данбар, 2002 ISBN 5-8018-0204-5):

1. Создание картины рынка
2. Кто покупает? (профилирование потребителей)
3. Создание списков «Что, где, когда и как куплено»
4. Кто что покупает? (потребители и их покупки)
5. Почему это куплено? (потребности потребителей)
6. Формирование сегмента (объединение похожих потребителей)
7. Проверка сегмента
8. Критерии привлекательности
9. Взвешивание критериев
10. Параметры критериев
11. Оценка сегментов (расчёт привлекательности)

Сегментация может быть произведена как на потребительском, так и на промышленном рынке (рынке организаций).

Сегментация потребительского рынка может быть произведена по нескольким признакам: географическому, демографическому, психографическому, поведенческому, при этом каждому из этих признаков присущи свои переменные. Иногда компании для получения всеобъемлющей информации о покупателях выделяют сегменты на основе совокупности признаков.

Сегментация по географическому признаку — разделение рынка на различные географические единицы (переменные): регион, область, район, размер города, плотность. После подобной сегментации компания должна решить, где её маркетинговые усилия будут наиболее эффективны.

В России сегментацию по географическому признаку можно провести следующим образом: регион — Сибирь, Урал; область — Ленинградская, Московская, Нижегородская; район — Коломенский, Воскресенский; размер города — с населением менее 5 тысяч человек, 5-20 тысяч, 20-50 тысяч и т.д; плотность — города, пригороды, сельская местность; климат — северный, южный.

Сегментация по демографическому признаку — разделение рынка в соответствии с такими переменными как: возраст, пол, размер семьи, жизненный цикл семьи, род занятий, уровень дохода, образование, национальность, вероисповедание. Сегментация по демографическому признаку наиболее часто используется компаниями в маркетинговых исследованиях, это объясняется тем, что реакции покупателей на тот или иной товар в наибольшей степени зависят именно от демографических переменных.

Ориентируясь на российскую действительность, при сегментировании по демографическому признаку можно выделить: возраст — моложе 6 лет, 6-11 лет, 12-19 лет и т.д; пол — мужской, женский; размер семьи — 1-2 человека, 3-4 человека, 5 человек и более; жизненный цикл семьи — меньше года, 1 год, 5 лет и более; уровень доходов (в месяц) — менее 5000 руб., 5000-10000 руб., 10000-15000 руб. и т.д; род занятий — менеджеры, рабочие, врачи, учителя; образование — начальное, среднее, высшее; национальность — русские, татары, евреи, украинцы; вероисповедание — христиане, мусульмане, иудеи, буддисты.

Сегментация по отношению к товару — выделение групп покупателей на основе их знаний, квалификаций как пользователей и их реакций на товар. Переменные подобного сегментирования: интенсивность потребления (малая, средняя, высокая), степень готовности к покупке (ничего не знает, знает кое-что, информирован, заинтересован), статус пользователя (непользователь, бывший пользователь, потенциальный пользователь) степень лояльности (от-

сутствует, средняя, сильная, абсолютная), полезность покупки (экономия, удобство, престиж).

Сегментация по стилю потребления — выделение групп покупателей на основе данных о потреблении связанных товаров, позволяющих наилучшим образом прогнозировать потребность в продвигаемом товаре и/или отклик на промоакции. Это возможно, поскольку шаблоны потребления определяются привычками, каждая из которых определяет потребление набора связанных товаров и услуг, в результате по потреблению одних товаров можно предсказывать потребность в других.

Сегментация по психографическому признаку — на основе ценностей, интересов, отношений, особенностей личности и образа жизни.

Надо признать, что маркетинговая теория не имеет точных ответов на вопрос связи конкретного товарного рынка и признаков сегментации. Выбор нужного признака происходит за счет интуиции и профессионального опыта маркетолога.

Сегментация в соответствии с операционным признаком — выделяет такие переменные как: технология (какие технологии заказчиков должны приняты ко вниманию); статус пользователя (какие потребители будут выбраны компанией — с низкой, средней или высокой степенью потребления); объем требуемых товаров/услуг (каких заказчиков стоит выбрать — предпочитающих большие или малые партии товаров).

Сегментации по закупочному признаку присущи следующие переменные: организация снабжения (как компания будет осуществлять закупки — централизованно или децентрализованно); структура власти (какой отдел — производственный, финансовый и т. д. является главным в принятии решений компании — заказчика); структура существующих взаимоотношений (с кем компании стоит строить взаимоотношения — с компаниями, с которыми установлены прочные связи или с наиболее перспективными компаниями без установившихся отношений); политика в области закупок (какие условия заказа — на основе лизинга, с заключением контракта и т. д. будут предпочтительнее для

компании-поставщика); критерий закупки (фирмы, с какими требованиями — качество, цена, уровень обслуживания являются предпочтительными для компании-поставщика).

Сегментация по ситуационному признаку выделяет переменные: срочность (следует ли компании-поставщику обслуживать заказчиков, которым может понадобиться срочная и непредвиденная поставка); область применения (на использовании товаров по прямому назначению или на всех вариантах использования стоит сосредоточить внимание); размер заказа (большие или малые партии будут поставляться заказчикам).

Сегментация по личностному признаку выделяет переменные: сходство покупателя и продавца (следует ли компании обслужить только заказчиков, ценности которых приближены к ней самой); отношение к риску (какие потребители предпочтительнее — любящие рисковать или избегающие опасности); лояльность (следует ли обслуживать фирмы, которые проявляют высокую степень лояльности своим поставщикам).

Межрыночная сегментация — выявление группы потребителей, которые схожи по множеству характеристик, которые выходят за пределы географических границ.

Сегментация рынка организаций — в соответствии с рекомендациями Т. Бонома и Б. Шапиро чаще всего проводится по следующим признакам: демографическому, операционному, закупочному, ситуационному, личностному (особенности заказчика).

Метод сегментации заключается в определении на рынке групп покупателей, имеющих аналогичные покупательские потребности и характеристики.

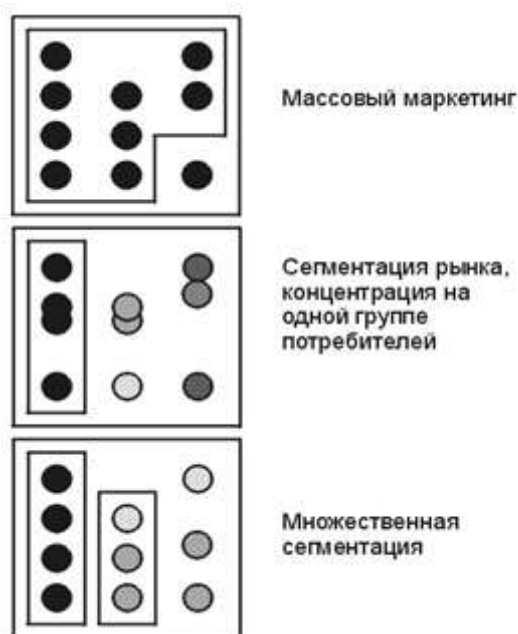
Преимущества использования сегментационного подхода.

Путём идентификации и определения такого рода групп потребителей предприятие получает больше возможностей по разработке продукта или услуги, отвечающих потребностям этих групп.

Этот метод реализуется через создание нового продукта и новой торговой марки, опирающихся на компанию продвижения, направленную на привлечение внимания целевого сегмента.[23]

Решения об установлении цены и о системе распределения также принимаются с учётом интересов конкретного сегмента покупателей.

Рисунок 13. Варианты сегментационного подхода предприятия

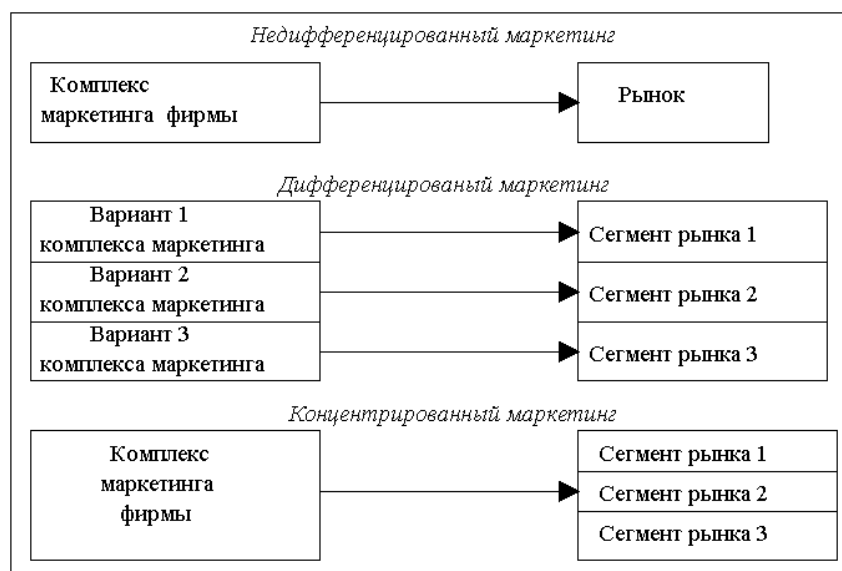


Можно выделить ряд факторов привлекательности сегментов для предприятия. Прежде всего — это размер сегмента. Сегмент должен быть достаточно большим в плане количества потребителей, также в плане покупательной способности для того, чтобы обеспечить прибыльную продажу. Сегмент, состоящий из небольшого количества покупателей с низкой покупательной способностью, не будет прибыльным для предприятия, занимающегося продажей большого объёма товаров. Тем не менее, необходимо заметить, что некоторые малые предприятия выбирают своей целью именно эти рынки, которые являются слишком маленькими для более крупных организаций, и успешно на них работают. Далее важным фактором является возможность идентификации. Предприятие должно иметь возможность идентификации членов сегмента и определения профиля сегмента. Необходимо учитывать фактор соответствия. Характеристика выбранного сегмента должна соответствовать основным характеристикам предлагаемого продукта или услуги. Напри-

мер, принадлежность к определённомu социальному классу, которая использовалась ранее в качестве переменной сегментации в целом ряде производств товаров широкого потребления, сейчас имеет меньшее значение. Практика показала, что более полезными критериями сегментации являются размер дохода и стиль жизни. И последнее, что надо учесть, — это фактор возможности доступа. Предприятие должно иметь доступ к выбранному ей сегменту рынка для выполнения своих задач.

Выделяется три основных варианта сегментационного подхода к рынку. Разные сегментационные подходы требуют разработки разных маркетинговых программ.

Рисунок 14. Типы охвата рынка



Массовый маркетинг (недифференцированный) — это ситуация, при которой предприятие игнорирует сегментационные различия потребителей на рынке или когда рынок более или менее однороден. При применении стратегии массового маркетинга предприятие считает, что её маркетинговые усилия могут быть использованы самым эффективным образом при концентрации усилий на всём населении, на всей территории, с использованием одной и той же системы коммуникаций, распределения и содействия продажам. Однако использовать эту стратегию эффективно могут только те предприятия, которым она по средствам.

Массовый маркетинг применяется также в том случае, если предприятие может пренебречь различием в сегментах и обратиться ко всему рынку сразу. Усилия концентрируются на общих нуждах всех потребителей, и максимизируется продажа массового товара. Затраты на маркетинг будут относительно небольшими.

Следующий вариант охвата рынка — это товарно-дифференцированный маркетинг. В качестве своей цели предприятие может выбрать несколько сегментов. Это происходит в силу трудности проведения одновременного маркетинга на каждом отдельном сегменте. Такой подход часто используется, если предприятие ориентировано на весь рынок или на значительную часть его сегментов. В этом случае происходит увеличение разнообразия выпускаемых товаров. Затраты на маркетинг больше. Множественная сегментация — это работа предприятия со всем рынком, но с учетом различий сегментов.

В третьем случае проводится сегментация, и предприятие сознательно выбирает работу на одном из сегментов рынка. Это концентрированный маркетинг. Самая простая стратегия — сосредоточение усилий на единичном сегменте и прочном расположении продукта предприятия в пределах этого сегмента. Этот метод часто применяется в случае ограниченных размеров потенциала предприятия (небольшая компания). Такой подход часто описывается как маркетинг "ниш", в особенности, когда целевой сегмент составляет только незначительную часть всего рынка. Ориентация на выпуск товаров, приспособленных к требованиям конкретных потребительских групп, применяется часто в условиях насыщенного рынка. В основе лежит сегментация рынка.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар — земля и участники рынка — коммерческие организации и предприниматели.

Признак сегментирования — это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риэлторские фирмы используют множественную сегментацию, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Сегментирование рынка по категориям покупателей проводится в основном по четырем признакам: демографическому, психографическому, географическому и поведенческому. Каждый из этих признаков используется при анализе рынка не сам по себе, а в определенной комбинации с другими, чтобы точнее определить, чьи и какие потребности удовлетворяет тот или иной тип земельных участков.

Рисунок 15. Признаки сегментирования земельного рынка по группам покупателей



Критерий сегментирования — это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.[25]

Таблица 4. Характеристики критерий

Критерии	Характеристики
Психографические критерии: психологический или социологический состав покупателей	▪ принадлежность к социальному классу ▪ личностные факторы ▪ образ жизни ▪ поведенческие принципы ▪ повод ▪ искомые выгоды ▪ статус пользователя
Демографические критерии: характеристики, которые могут быть обнаружены при анализе статистических данных, полученных при переписи населения	▪ возраст ▪ пол ▪ этап жизненного цикла семьи ▪ размер семьи ▪ тип дома ▪ уровень образования ▪ культурное происхождение ▪ доход ▪ род занятий ▪ религиозные убеждения ▪ раса ▪ национальность
Географические критерии: где покупатель живёт, работает и делает покупки	▪ страна ▪ юридические ограничения ▪ уровень инфляции ▪ регион ▪ расположение района ▪ транспортная сеть региона ▪ структура коммерческой деятельности региона ▪ доступность средств массовой информации ▪ уровень конкуренции ▪ динамика развития региона ▪ размер региона ▪ численность ▪ плотность населения

Сегментирование рынка по товару — по земле — позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Выделяется на рынке земли ряд сегментов в зависимости от уровня качества:

1. Участки высокого качества — элитные. Приобретают их состоятельные граждане и крупные организации. Сюда относятся земли престижных западных направлений в пределах 30-километровой зоны. На таких участках чаще всего возводят комфортабельные коттеджи для постоянного проживания.
2. Участки среднего качества интересуют людей со средними и сравнительно высокими доходами. Строят на таких участках более скромные загородные дома.
3. Земли низкого качества приобретают люди с невысокими доходами по относительно дешевым ценам. В таком сегменте экология, инфраструктура и престижность теряют свое воздействие на поведение покупателей. Следующий признак сегментирования — **размеры** участков. Крупные участки обычно пользуются спросом и соответственно выше ценятся лишь в престижных районах. В общем же случае цена единицы земли в крупных массивах значительно ниже, чем мелких участков. При этом стоимость сотки на мелких и крупных участках может существенно различаться в зависимости от ряда факторов.

Рынки состоят из покупателей, а покупатели отличаются друг от друга по самым разным параметрам: потребности, ресурсы, географическое положение, покупательские отношения и привычки. Любой из этих параметров может использоваться в качестве основы для сегментирования рынка.

Географический принцип сегментирования. Предполагает разбивку рынка на разные географические единицы — государства, штаты, регионы, округа, города, общины. Фирма может принять решение действовать:

- в одном или нескольких географических районах;
- во всех районах, но с учетом различий в нуждах и предпочтениях, определяемых географией.

Демографический принцип сегментирования

Заключается в разбивке рынка на группы на основе таких демографических переменных, как пол, возраст, размер семьи, этап жизненного цикла семьи, уровень доходов, род занятий, образование, религиозные убеждения, раса и национальность. Демографические переменные — самые популярные факторы, служащие основой для различия групп потребителей. Одна из причин такой популярности состоит в том, что потребности и предпочтения, а также интенсивность потребления товара часто тесно связаны как раз с демографическими признаками. Другая причина кроется в том, что демографические характеристики легче большинства других типов переменных поддаются замерам.

Сегментирование по психографическому принципу

Предполагает деление покупателей на группы по признакам принадлежности к общественному классу, образа жизни и/или характеристики личности. У представителей одной и той же демографической группы могут быть совершенно разные психографические профили.

Поведенческий принцип сегментирования

Предполагает деление покупателей на группы в зависимости от их знаний, отношений, характера использования товара и реакции на этот товар.

Сегментация по социально-экономическому принципу

Представляет собой описание людей, образующих сегмент, а вовсе не анализ факторов, объясняющих проявление этого сегмента. Использование социально-экономической группы признаков базируется на гипотезе, согласно которой именно различия социально-экономических профилей определяют различия в предпочтениях покупателей. Социально-экономические факторы используются как индикаторы потребностей.

Выбирая тот или иной подход к проведению сегментации, можно руководствоваться следующими критериями:

- важность сегмента для предприятия;
- количественные показатели (емкость данного сегмента рынка, рыночная ниша);
- доступность освоения сегмента для предприятия;

- прибыльность продукции;
- защищенность от конкуренции (уже завоеванные позиции, сформировавшийся положительный имидж предприятия);
- возможная эффективность работы в этом сегменте на перспективу.[25]

Таблица 5. Сегментирование рынка земли

Признаки	Сегменты рынка
1. Качество земель	• Элитные участки под коттеджное строительство • Участки среднего качества под загородные дома для сезонного проживания • Участки низкого качества под садовые летние домики
2. Расстояние от центра	• До 25 км; 25—50 км; 50—100 км; свыше 100 км
3. Местоположение	• Престижные районы • Экологически неблагоприятные южное и восточное направления
Признаки	Сегменты рынка
4. Размер участков	• Мелкие участки: 0,06—0,2 га • Средние 0,25—0,50 га • Крупные свыше 0,5 и до 15 га, а в отдаленных районах — от 10 до 50 га

5. Целевое назначение	• Под жилые дома • Под административно-производственные цели • Садово-огородные участки и др.
6. Тип прав собственности	• Полное право собственности • Право аренды и пользования • Право на земельные доли
7. Инвестиционная мотивация	• Участки, требующие малого менеджмента, но с большим приростом стоимости • Участки с большим денежным потоком и управлением
8. Категория покупателей	• Элитная категория новых собственников • Средний класс покупателей • Потребители с небольшими доходами
9. Поведение покупателей	• Отношение к земле и природе для выращивания продукции; для отдыха; предпринимательства и др.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости **инфраструктуры**. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных. Разность между ценами освоенного и неосвоенного участков при равных размерах будет приблизительно равна суммарной величине затрат на развитие инфраструктуры и затрат на управление капиталом ("стоимость времени" на освоение участка). Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникации, в процентах:

Таблица 6. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникации (%)

Транспортные пути	10- 15
Электроэнергия	15- 20
Водоснабжение	10- 15
Газоснабжение	15—25
Канализация	10—25
Теплоснабжение	10- 25
Коммуникации связи	3- 5

Любая компания, стремящаяся к завоеванию рынка, должна осознавать, что она не в силах обслуживать всех без исключения клиентов. Потребителей слишком много, а их желания и потребности подчас диаметрально противоположны. Не стоит даже пытаться завоевать сразу весь рынок, разумнее выделить только ту его часть, которую именно эта компания именно в это время и в этом месте способна эффективно обслужить.

Для идентификации целевых рынков и завоевания доверия потребителей компания обращается к целевому маркетингу. Используя приемы целевого маркетинга, продавец выявляет основные сегменты рынка, выбирает один или

несколько и только тогда, ориентируясь на конкретный сегмент, разрабатывает конкретный продукт и комплекс маркетинговых воздействий.

2.2 Особенности и тенденции развития земельного рынка

Особенностью земли, как экономического ресурса, является ее ограниченность. В основе появления рынка земли лежит проблема частной собственности.

С одной стороны, выступают собственники земельных ресурсов, с другой – люди, владеющие деньгами и желающие свои деньги и свой труд вложить в использование земельных угодий и стать предпринимателями. Собственники земли предлагают свои земли в аренду, тем самым формируют предложение на землю.

Будущие сельскохозяйственные землепользователи вступают в переговоры об аренде земли, тем самым формируют спрос на землю, вследствие чего в обществе возникают аграрные отношения. Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей. Россия обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства - её земли.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых.

Изучение качественного состояния земель в России показывает, что темпы их деградации прогрессируют. За последние 25 лет площадь кислых почв увеличилась на 32,1 млн. гектаров, в том числе пашни - на 21,5, площадь земель, подверженных водной эрозии - на 28,4, засоленных - на 12,0, содержащие солонцовые комплексы - на 13,9, заболоченные и переувлажненные - на 20,0, заросшие кустарником и мелколесьем - на 10,5 млн. гектаров. Содержание гумуса в почвах России снизилось в среднем на 20%. [29]

Низкое плодородие земель и их мелиоративная неустроенность, огромные масштабы и интенсивность деградации почв обуславливают ежегодно недобор сельскохозяйственной продукции.

Формирование цивилизованных рыночных отношений предполагает переход земельно-имущественного комплекса на качественно новый этап развития, а именно превращение земли в реальный высокодоходный производственный ресурс путем обоснованного применения различных механизмов государственного управления

Рынок земли - ответственная экономическая структура национального хозяйства. Его организация и эффективное функционирование должны базироваться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

Рынок земли отличается от рынка других товаров. Это связано с тем, что земельные участки как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как на ценообразование на продаваемую и покупаемую землю как объект товарных отношений влияют различные факторы. К ним относятся: конкретное местоположение земельного участка, качественные природные и другие характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования и ряд других показателей. Все эти обстоятельства определяют сложную функционально-организационную структуру земельного рынка, где помимо основных участников рынка - продавца и покупателя действует большое число посредников в лице банковских структур, оценщиков земли, ипотечных кредиторов, инвесторов, страховщиков.

Эти особенности участия земельных участков в гражданском обороте позволяют сделать вывод о необходимости государственного регулирования процесса формирования и развития рыночных земельных отношений посредством постоянного наблюдения и контроля за состоянием земельного рынка.

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. В развитых странах принимаются законы, которые стоят на защите любых прав собственности, в том числе и земельной.[14]

Землю можно свободно покупать и продавать, конечно, в рамках этих законодательств.

Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей.

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

На сегодняшний день рынок земли остается перспективным. Земельные участки всегда были и будут самым востребованным товаром на рынке. Также остается актуальной фраза Марка Твена: «Покупайте землю — ее больше не производят». Инвестиции в землю могут быть очень выгодными, так как земля постоянно и стабильно дорожает. Важно только правильно оценить ее перспективность.[15]

Российский рынок земли нуждается в таком виде перспективного бизнеса как ленд-девелопмент.

Ленд-девелопмент - высокорентабельный, очень доходный и привлекательный для инвестирования земельный бизнес. Это не просто покупка - продажа земельного участка, это целый процесс, включающий в себя приобретение наиболее подходящего и привлекательного земельного участка. Необходимо провести организационные работы для наиболее полной инфраструктуры, подвести все коммуникации. И продавать уже освоенный, облагороженный и развитый участок.

Инвестирование подобных проектов и денежные вложения в такой бизнес, как ленд-девелопмент получают все наибольшее распространение и становятся все привлекательнее. Ведь доходы от капитальных вложений в строящиеся поселки, состоящие из коттеджных домиков, составляют в среднем от 40% до 80%.

В будущем влияние ленд-девелопмента на развитие и укрепление рынка земли в России, будет большим вследствие выгоды данного бизнеса. Существует очень большой, и все более увеличивающийся, спрос на земельные участки по всей России.[17]

Подводя итоги можно сделать ряд выводов, что количество земли ограничено, что делает ее совокупное предложение неэластичным. В результате чего цена земли, в условиях свободного рынка, определяется исключительно спросом. Земля, как бесплатный дар природы и незаменимый фактор производства является источником для получения ее собственником дополнительного дохода — земельной ренты.

В настоящий момент Россия является крупнейшим в мире обладателем земельных ресурсов, которые, являясь национальным богатством страны, используются не достаточно эффективно.

Предполагается, что повысить эффективность использования земли возможно при вовлечении ее в регулируемые государством рыночные отношения.

Главной задачей на сегодня является создания полноценной рыночной инфраструктуры, прогнозирования перспектив развития земельного рынка, выявления сегментных и региональных его диспропорций, разработки и осуществления мер регулирования, позволяющих нейтрализовать негативные отклонения в его функционировании.

В современных условиях развития экономики в России большое значение приобретает земельная реформа, включение земли в сферу товарно-денежных отношений. При помощи комплексного планирования территории для проживания населения можно максимально благоприятные условия.

В настоящее время, в условиях активных экономических преобразований в России, управление земельными участками на государственном уровне является ключевым звеном в экономическом развитии государства, о чем свидетельствуют многочисленные научные исследования и разработки.

В современном законодательстве земля рассматривается как поликомпонентное природное образование многоцелевого хозяйственного использования; земля является важнейшая часть окружающей природной среды, она характеризуется пространством, климатом, рельефом, наличием почвенного покрова, растительности, недрами, водами, которые являются главным средством производства в лесном и сельском хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства. Земельные ресурсы определяются как часть земельного фонда государства, которая может быть использована в отраслях народного хозяйства. [13]

Использование земельных ресурсов неразрывно связано с внедрением мероприятий по организации их рационального использования, учетом требований законодательства в области экологии природопользования и смежных с

ней дисциплин. При этом возникает сложный механизм взаимосвязанных проблем, включающий в себя экономические, экологические, социальные и правовые аспекты. Далее рассмотрены специфические особенности земельного рынка, влияющие на развитие инвестиций. Указанные особенности делают инвестиции в развитие земельного рынка, в том числе и рынка аукционных продаж земельных участков, сложным процессом, требующим детального планирования и активной методической проработки.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам осуществляется на торгах, открытых по составу участников и по форме подачи предложений. Информация о проведении аукциона и информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в периодических печатных изданиях, где была размещена информация о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет". В качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сайт с адресом www.torgi.gov.ru определен для размещения информации о проведении торгов.

Согласно данным официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, наблюдается рост количества состоявшихся аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Данные по состоявшимся аукционам по продаже земельных участков представлены в приложении.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеет ярко выраженный сезонный характер. В зимнее время года спрос на земельные участки снижается почти в два раза по сравнению с предшествующим осенним периодом в связи с тем, что выбор земельного участка потребителями осложнен наличием снежного покрова на большей части территории Российской Федерации.

Наиболее проблемной областью реализации земельных участков гражданам и юридическим лицам при помощи аукционов является продажа земельных

участков из земель населенных пунктов для жилищного строительства. Наиболее важный показатель доступности жилья — средняя рыночная стоимость 1 кв. м. жилой недвижимости; граждане с высоким уровнем доходов способны быстрее накопить денежные средства для приобретения жилья либо приобрести жилье, прибегая к помощи заемных средств. [29]

В настоящее время в России особенно актуальной представляется проблема выделения земельных участков под застройку: необходимо разблокировать процесс и сделать существующие процедуры более унифицированными и понятными. За последние семь лет значительно возросла площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц. Указанная тенденция обеспечивается в том числе при помощи реализации земельных участков на торгах. Также растет общая площадь земель населенных пунктов за счет расширения границ населенных пунктов и присоединения дополнительных территорий с целью освоения новых земельных участков. Среди земель населенных пунктов в муниципальной собственности возросла доля городских поселений. Однако за последние три года происходит снижение доли сделок с земельными участками, проданными по результатам торгов, в общем количестве сделок с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, имея при этом ярко выраженный сезонный характер.

Таким образом, перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания российской национальной системы землепользования, которая позволит эффективно и справедливо использовать главное богатство нашей страны – нашу землю.

Земля всегда была и будет самым востребованным товаром на рынке.

2.3 Анализ развития земельного рынка Российской Федерации

Российское законодательство, формирование рынка недвижимости

Правовая среда функционирования объекта недвижимости формируется системой органов законодательной, исполнительной и судебной власти и их институтов во взаимодействии с хозяйствующими субъектами, собственниками

имущества и рынками, с применением властных полномочий на основании нормативных актов.

Применительно к недвижимости *Конституция РФ* гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности;

определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;

устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов;

гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ.[1]

Гражданский Кодекс РФ устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает:

определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты гражданских прав;

описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений;

нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры.[3]

В *Земельном кодексе РФ* представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления. Здесь вводится категорирование земель по целевому назначению, определяется порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли.

Кодексом устанавливаются правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам - и в постоянное пользование (без права распоряжения). Оговариваются условия предоставления участков под строительство, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства и огородничества, для дачного строительства и иных, не запрещенных законом целей.[5]

Водный кодекс РФ определяет особенность вод как особого компонента природной среды. Кодекс вводит основные понятия, определяет состав, цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством и действие водного законодательства во времени. В нем дается определение понятия водного объекта и классификация видов таких объектов (поверхностные и подземные водные объекты; внутренние морские воды и территориальное море РФ), приводятся характеристики поверхностных и подземных объектов.[6]

Лесной кодекс РФ устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Здесь устанавливается, что:

купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются;

сделки с правами пользования участками лесного фонда и правами пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, осуществляются в порядке, установленном лесным законодательством, а в части, не урегулированной им - гражданским законодательством;

древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством.[7]

Жилищный кодекс РФ регулирует отношения по поводу:

возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;

пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

пользования общим имуществом собственников помещений;

отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений;

переустройства и перепланировки жилых помещений;

управления многоквартирными домами;

создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

предоставления коммунальных услуг;

контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.[8]

Градостроительный Кодекс РФ регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды - в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.[9]

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, включая перечень обязательств и требований, обеспечиваемых ипотекой. Приводится перечень типов объектов недвижимости, которые могут быть предметом залога, а также характеристики права передачи имущества в залог, вводится запрет на залог имущества, изъятого из оборота, ставшего предметом взыскания, подлежащего обязательной приватизации или не подлежащего приватизации вообще, условия за-

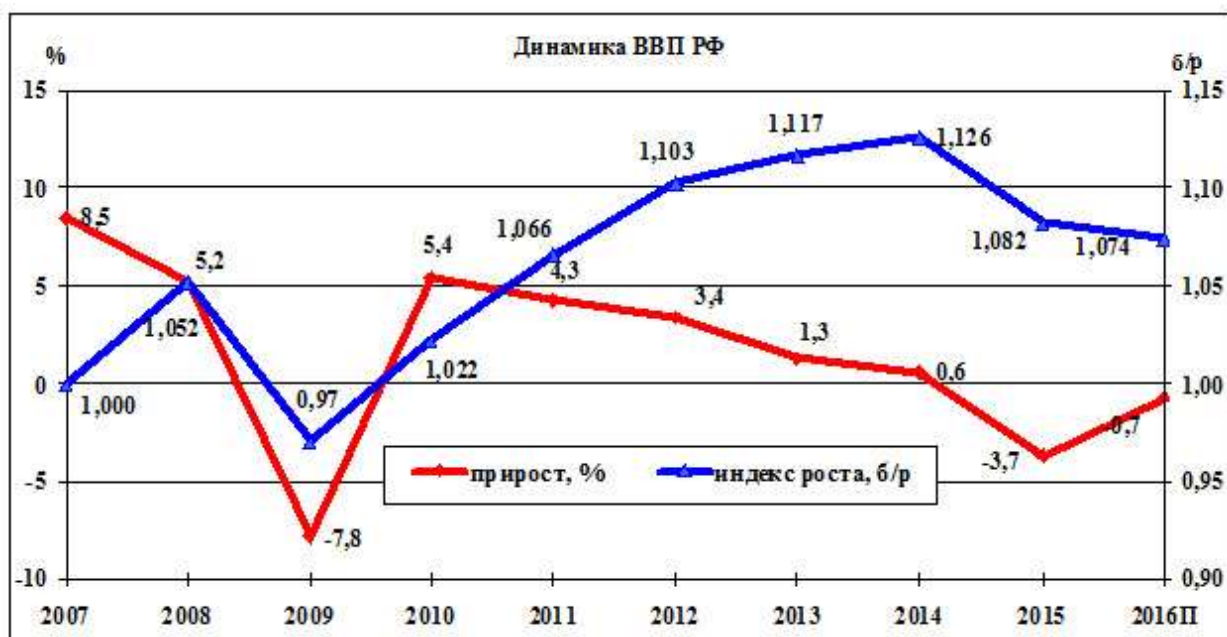
лога права аренды, а также имущества, находящегося в общей собственности.[10]

Федеральный закон "О недрах", содержащий правовые и экономические основы рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр. Он вводит определение понятия недр, сферу регулирования, систему законодательных актов о недрах, условия правового регулирования отношений пользования недрами и особенности реализации прав собственности на недра. Предусмотрено, что недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью с реализацией этого права совместно Российской Федерацией и ее субъектами, но без права любой формы отчуждения участков недр.[11]

В экономике РФ в 2016 году продолжались кризисные явления, начавшиеся еще с 2013 года и остро проявившиеся в 2015 году.

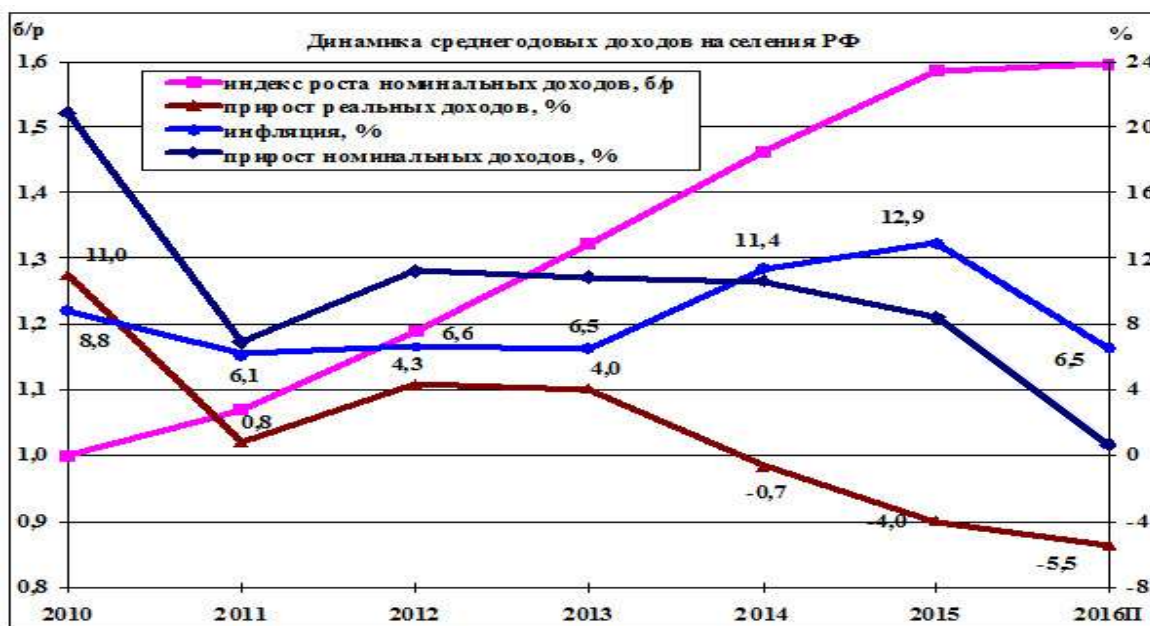
Так, основной индикатор роста экономики – прирост ВВП, который после кризиса 2008 года упал на 7,8% (а индекс роста относительно 2007 года составил 0,97), в 2010 году восстановился до 5,4% (индекс также перешел в положительную плоскость), но далее снижался до 0,6% в 2014 году, а в 2015 году упал до -3,7% (при этом индекс роста впервые снизился относительно предыдущего года). По оценкам Минэкономразвития, в 2016 году спад экономики РФ близок к завершению, предварительно ожидается прирост ВВП в -0,7%, а с начала следующего года власти ожидают перехода экономики к небольшим темпам роста.

Рисунок 36. Динамика ВВП РФ



С точки зрения ситуации на рынке недвижимости наиболее важным макроэкономическим показателем является рост доходов населения.

Рисунок 37. Динамика среднегодовых доходов населения РФ



Прирост реальных располагаемых доходов населения РФ после кризиса 2008 года упал до 0,8%, но уже в 2012-2013 годах восстановился до 4,3-4,0%. При этом индекс роста номинальных доходов относительно 2010 года достиг 1,322. В 2014 году прирост реальных доходов упал до -0,7%, в 2015 до -4,0%, но при росте инфляции соответственно до 11,4% и 12,9% индекс роста номинальных доходов вырос до 1,462 и 1,585. В 2016 году, несмотря на объявленный

властями приоритет социальных расходов бюджета, прирост реальных доходов по оценке МЭР составит -5,5%, и при выполнении целевого показателя ЦБ РФ по инфляции на уровне 6,5% прирост номинальных доходов будет близок к нулю, индекс роста составит 1,595.

Таким образом, в 2016 году продолжались кризисные явления в экономике РФ, при этом пик кризиса оказался пройден в первом полугодии, но перспективы выхода из кризиса с точки зрения влияния на рынок недвижимости противоречивы: к концу года ожидается замедление темпов снижения ВВП, но ускорение темпов снижения реальных располагаемых доходов населения.

Изучение теоретических работ зарубежных и отечественных авторов о цикличности экономики, видах кризисов, их периодичности и продолжительности, а также собственных исследований динамики рынка недвижимости России в 1990-2016 годах позволило прояснить ситуацию на рынке недвижимости и показать, что третий (после кризисов 1998 и 2008 года) десятилетний инвестиционный кризис экономики и рынка недвижимости, ожидаемый по аналогии в 2017 году, был замещен в 2015 году более мощным, структурным кризисом – кризисом смены экономической модели развития страны. Можно показать, что начиная с отмены крепостного права в 1861 году, структурные циклы в экономике России занимали 25-30 лет, при этом фаза роста продолжалась 20-25 лет, фаза спада – 5-7 лет. Последний (после кризиса 1990 года) структурный кризис, начавшийся в 2015 году, может быть преодолен при условии реализации необходимых структурных преобразований в 2020-2022 годах. При этом аperiodические кризисы, наслаивающиеся на циклические (например, кризисы внешних шоков) способны существенно сдвинуть границы цикла и повлиять на амплитуду индикаторов рынка.

По итогам года эксперты отмечают снижение спроса на 20–25%. Основной причиной многие называют значительное уменьшение доходов населения. По данным Счетной палаты РФ, уровень потребительский расходов за 2016 год сократился на 5,3%, а Росстат зафиксировал 26 месяцев неуклонного падения уровня доходов населения (последний раз рост был отмечен в октябре 2014 го-

да). Так что особенностью 2016 года в сфере недвижимости стали спад продаж и уменьшение активности потенциальных покупателей.[30]

Особенно сильно продавцы недвижимости ощутили это в конце весны и осенью. Наибольшее снижение они отметили в мае и сентябре-октябре. При этом осенний спад мало характерен для рынка (особенно для первичной жилой недвижимости Москвы и области). Отчасти он был связан с повышенной активностью покупателей во второй половине летнего сезона, куда «перетекла» часть осеннего спроса.

При снижении спроса предложение не стало меньше. Так, аналитический отдел компаний Kaskad Family, работающих с недвижимостью в Московской области, по итогам года зафиксировал увеличение объема предложения на 7,5% по сравнению с 2015 годом (что эквивалентно 2 млн кв. метров). *«В 2016 году было выдано рекордное количество разрешений на строительство, то есть в ближайшее время количество проектов на рынке будет продолжать увеличиваться. Если посчитать количество площадей, которые планируется возвести по выданным разрешениям на строительство, получается, что нас ожидает 50% рост предложения, причем 90% предложений Московской области при такой картине будут составлять многоквартирные многоэтажные жилые комплексы»*, — отмечает руководитель отдела маркетинга семейства компаний Екатерина Коган.

В Санкт-Петербурге по итогам 2016 года практически все участники рынка зафиксировали рост объема продаж. *«По оценкам аналитического центра «Главстрой-СПб», по итогам 2016 года объем спроса составил 3,8 млн кв. метров»*, — говорит руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов. Высоким продажам способствовала и положительная конъюнктура рынка: снижающиеся проценты по ипотечным кредитам, стабильные цены, большой объем предложения. Дополнительным фактором, серьезно подогревающим спрос в начале года, стало ожидание окончания программы государственной поддержки ипотеки. *«Ажиотажное настроение изменило традиционную картину первого квартала — застройщики реализовали на 34% больше*

жилья, чем вывели в продажу. В апреле рынок стабилизировался, в мае-июне наблюдалось сезонное снижение спроса, которое сменилось ростом чуть раньше обычного — в августе», — добавляет Петр Буслов.

Несмотря на то, что доходы населения за прошлый год существенно снизились, средняя стоимость сделки на первичном рынке в 2016 году увеличилась. Это произошло за счет того, что в 2014-2015 годах основной целью покупателя было сэкономить. Кроме того, люди неохотно кредитовались. Начался кризис, многие решили вложить свои накопления в недвижимость, но не хотели брать ипотеку и потому искали предложения четко под имеющийся бюджет.

В затоваренных новостройками крупных городах 2016-й оказался годом, когда застройщики перестали приурочивать скидки к праздникам или специальным дням распродаж, а запустили акции на постоянной основе. *«Акции и скидки, ставшие в 2016 году практически перманентными, существенно повлияли на рынок, —* говорит председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова.

Если брать всю Россию, то можно говорить о снижении средней цены на вторичном рынке жилья. Аналитики Domofond.ru отметили небольшой рост (+0,6%) цены предложения по России в первом квартале, однако во втором квартале цены упали на 3,7%, в третьем – незначительно увеличились (+0,3%).

С января по ноябрь 2016 года в Москве произошло снижение цены предложения вторичных квартир на 4,3%, в Подмосковье — на 4,9%, а в Санкт-Петербурге и Ленинградской области — на 1,1% и 0,4% соответственно (по данным аналитической службы Domofond.ru). Сильнее всего средняя цена предложения за кв. метр на вторичном рынке снизилась в Крыму (на 9,0%), Мордовии (на 8,3%) и Калужской области (на 8,3%). Но есть три региона, где цена предложения за кв. метр жилой площади выросла: это Чеченская Республика (на 10,1%), Адыгея (на 1,6%), Краснодарский край (на 1,0%).

Анализ рынка земли Российской Федерации

Земельный фонд Российской Федерации

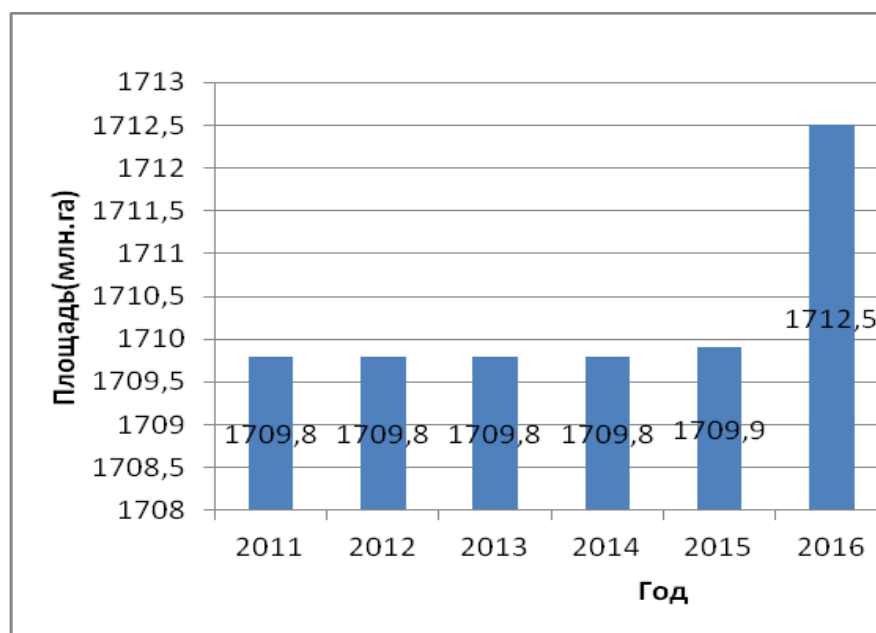
Земельный фонд Российской Федерации – это вся ее территория, т. е. вся земля (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. Этот единый природный объект обладает различными природными качествами и свойствами, представляющими народнохозяйственный интерес (почвенным плодородием, лесопокрытостью, водопокрытостью, содержанием полезных ископаемых и т. п.), которые в связи с этим целесообразно использовать определенным образом, т. е. в народнохозяйственных целях. С данной точки зрения, единый земельный фонд подразделяется на 7 целевых категорий, закрепленных в земельном законодательстве

На начало 2016 г. земельный фонд страны составил 1712,5 млн га, увеличившись по сравнению с 2015 г. на 2,6 млн га (0,2%) за счет территории Крымского ФО. Многолетнюю тенденцию уменьшения площади земель сельскохозяйственного назначения пока преодолеть не удастся. В 2015 г. она сократилась на 1,8 млн га (0,5%), а ее удельный вес – на 0,1 п.п. и составила 22,4% всего земельного фонда. Основной структурной его частью остаются земли лесного фонда, на которые приходится около 2/3 всей площади земель

Таблица 9. Площадь земель по категориям

Категории земель	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2016, %	
							к 2011	к 2015
Всего земель, млн га	1709,8	1709,8	1709,8	1709,8	1709,9	1712,5	100,2	100,2
Земли сельскохозяйственного назначения	393,4	389,0	386,1	386,5	385,5	383,7	97,5	99,5
%	23,0	22,8	22,6	22,6	22,5	22,4	x	x
В том числе сельскохозяйственные угодья	220,4	220,3	220,2	220,2	220,2	222,1	100,8	100,9
Из них:								
пашня	121,4	121,4	121,5	121,5	121,5	122,8	101,2	101,1
сенокосы и пастбища	92,1	92,0	92,0	92,0	92,0	92,5	100,4	100,5
залежь	6,9	6,9	6,7	6,7	6,7	6,8	98,6	101,5
Земли населенных пунктов	19,6	19,7	19,9	20,0	20,1	20,3	103,6	101,0
%	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	x	x
Земли промышленности и иного специального назначения	16,8	16,9	16,9	16,9	17,3	17,4	103,6	101,2
%	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	x	x
Земли особо охраняемых территорий и объектов	34,9	36,5	46,1	46,8	47,0	47,0	134,7	100,0
%	2,0	2,1	2,7	2,7	2,7	2,7	x	x
Земли лесного фонда	1115,8	1120,9	1121,9	1122,3	1122,6	1126,3	101,0	100,3
%	65,3	65,6	65,6	65,6	65,7	65,8	x	x
Земли водного фонда	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,1	100,4	100,4
%	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	x	x
Земли запаса	101,3	98,8	90,9	89,3	89,5	89,7	88,5	100,2
%	5,9	5,8	5,3	5,2	5,2	5,2	x	x

Рисунок 38 Площадь земель по категориям



Площади земель сельскохозяйственного назначения сокращаются в результате ликвидации сельскохозяйственных организаций, отказа от земельных участков и их не востребованности и зачисляются в фонд перераспределения земель. В последние два года они заметно увеличились, что может свидетельствовать об определенном ухудшении условий землепользования для сельскохозяйственных товаропроизводителей.

В 2015 г., по данным Росреестра, лесной фонд Российской Федерации увеличился на 3,7 млн га (0,3%) и составил 1126,3 млн га. Увеличение произошло за счет расширения площади сельскохозяйственных угодий на 2,3%, земель под болотами – на 1,7 и лесных земель – на 0,3%. Почти 3/4 лесного фонда приходится на лесные земли.

Таблица 10 Площадь лесного фонда

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016, %	
							к 2011	к 2015
Лесные земли	810,8	813,2	814,1	814,5	814,7	816,9	100,8	100,3
%	72,7	72,5	72,6	72,6	72,6	72,5	x	x
Сельскохозяй- ственные угодья	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,5	102,3	102,3
%	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	x	x
Земли под доро- гами	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	105,9	100,0
%	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	x	x
Земли под водой	18,6	18,7	18,7	18,7	18,7	18,5	99,5	98,9
%	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	x	x
Земли под боло- тами	110,1	110,8	110,9	110,9	110,9	112,8	102,4	101,7
%	9,9	9,9	9,9	9,9	9,9	10,0	x	x
Другие земли	170,2	172,1	172,1	172,1	172,1	171,8	100,9	99,8
%	15,3	15,4	15,3	15,3	15,3	15,3	x	x
Итого	1115,8	1120,9	1121,9	1122,3	1122,6	1126,3	100,9	100,3

Рисунок 39 Площадь лесных земель

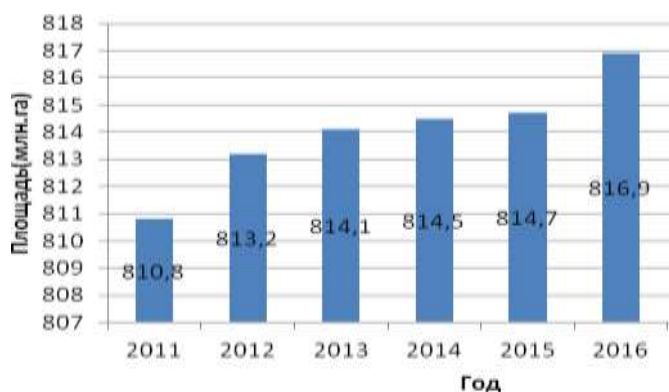


Рисунок 40 Площадь сельскохозяйственных угодий

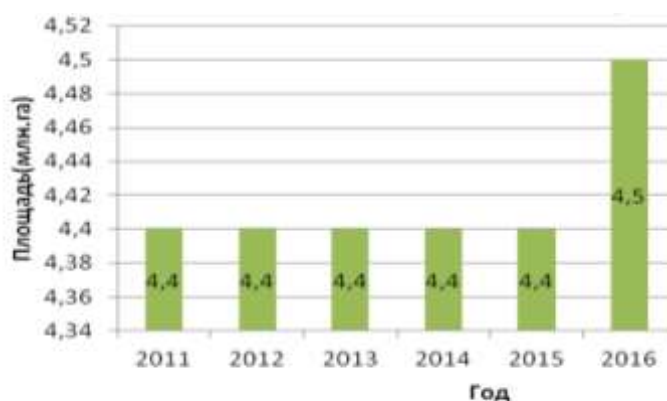


Рисунок 41 Площадь земель под дорогами

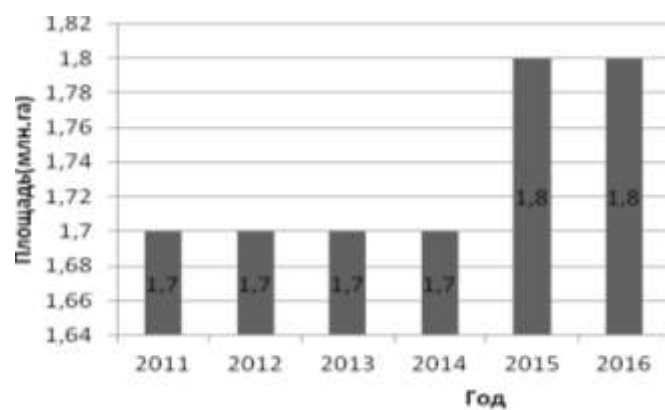


Рисунок 42 Площадь земель под водой

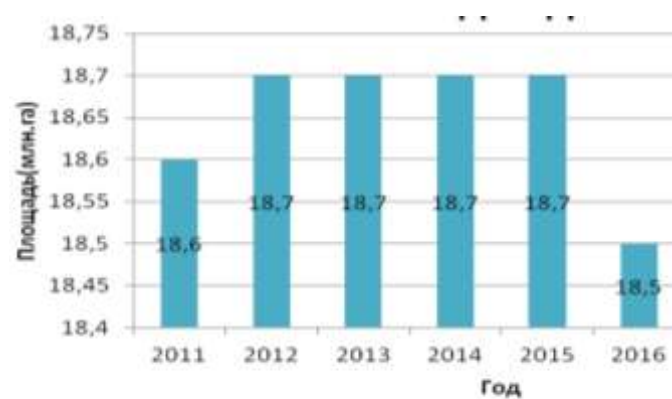


Рисунок 43 Площадь земель под болотами

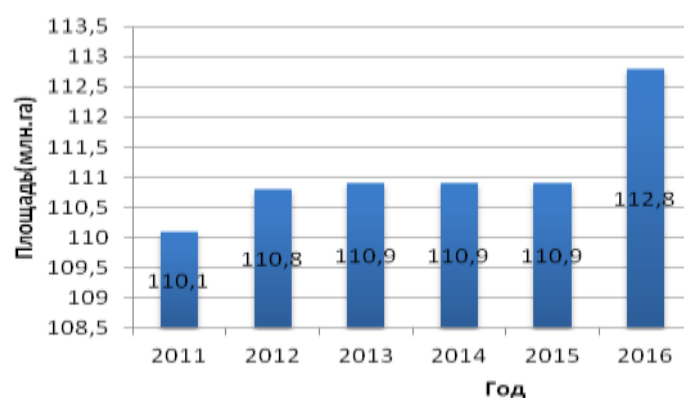
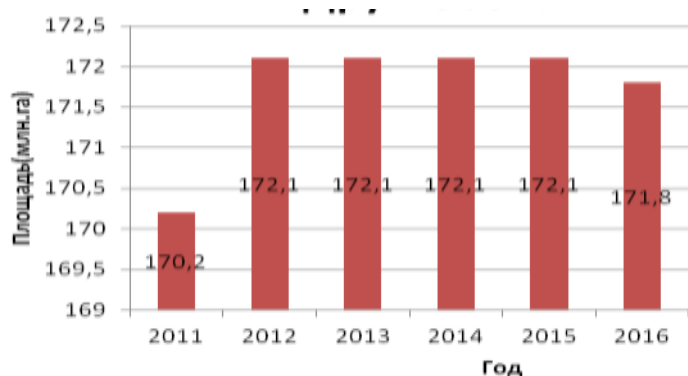


Рисунок 44 Площадь других земель



Ценовая ситуация на частном рынке земельных участков характеризуется сильным завышением стоимости участков.

Таблица 11. Средняя стоимость участков (за 1 кв.м) в городах России в марте 2017 года.

Административный центр	Регион	Цена кв.м., руб.
Уфа	Республика Башкортостан	2 912
Киров	Кировская область	679
Йошкар-Ола	Республика Марий Эл	1 569
Саранск	Республика Мордовия	950
Нижний Новгород	Нижегородская область	3 143
Оренбург	Оренбургская область	4 300
Пермь	Пермский край	2 268
Самара	Самарская область	4 654
Саратов	Саратовская область	1 515
Казань	Республика Татарстан	2 811
Ижевск	Удмуртская Республика	1 302
Ульяновск	Ульяновская область	3 727
Чебоксары	Чувашская Республика	3 619
Пенза	Пензенская область	1 904

Несмотря на то, что в целом земельные участки на рынке оцениваются экспертами как доступные для малого бизнеса, следует отметить, что в боль-

шинстве случаев малым предприятиям сложно (преимущественно даже невозможно) конкурировать на проводимых конкурсах и аукционах по продаже государственных или муниципальных земель с представителями крупного бизнеса.

3 ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ

3.1 Анализ развития земельного рынка Пензенской области

Под рынком земли подразумевается совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с землей. Рынок земли – это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с землей. Операции с землей это разнообразный мир сделок: купли-продажи, мены, дарения, залога, аренды. Действующее гражданское и земельное законодательство прямо не предусматривает какого-либо перечня сделок, которые допускается совершать с земельными участками, равно как и запрещенных к совершению. Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2016 года составляет 4335,2 тыс.га.

Таблица 12 Распределение земель Пензенской области по категориям

Категории земель	Площадь тыс. га.		
	2015 г.	2016 г.	2016 г. к 2015г.
1	3		4
1. Земли сельскохозяйственного назначения	3072,0	3071,6	- 0,4
2. Земли населенных пунктов	228,6	228,7	+0,1
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	44,0	44,3	+0,3
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	-
5. Земли лесного фонда	964,5	964,5	-
6. Земли водного фонда	14,8	14,8	-
7. Земли запаса	2,2	2,2	-
Итого земель:	4335,2	4335,2	-

Из вышеприведенной таблицы видно, что в 2016 году произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,4 тыс.га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов – 0,1 тыс.га, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,3 тыс.га

Таблица 13 Земельные угодья

Земельные угодья	Категории земель							
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого
Всего сельскохозяйственных угодий	2882,6	139,3	2,2	1,2	14,0	-	1,3	3040,6
	2882,2	139,4	2,3	1,2	14,0	-	1,3	3040,4
	-0,4	+0,1	+0,1	-	-	-	-	-0,2
из них пашни	2193,7	64,1	0,5	0,2	3,0	-	0,2	2261,7
	2193,5	64,2	0,5	0,2	3,0	-	0,2	2261,6
	-0,2	+0,1	-	-	-	-	-	-0,1
Леса и кустарники	77,9	19,7	18,6	7,6	928,8	0,1	0,4	1053,1
	77,9	19,6	18,6	7,6	928,8	0,1	0,4	1053,0
	-	-0,1	-	-	-	-	-	-0,1
Болота	7,7	0,7	-	0,1	4,9	-	0,1	13,5
	7,7	0,7	-	0,1	4,9	-	0,1	13,5
	-	-	-	-	-	-	-	-
Под водой	22,3	2,4	0,7	-	2,3	14,5	-	42,2
	22,3	2,4	0,8	-	2,3	14,5	-	42,3
	-	-	+0,1	-	-	-	-	+0,1
Под дорогами, прогонами, улицами и площадями	39,1	25,9	14,1	-	10,5	-	-	89,6
	39,1	25,9	14,1	-	10,5	-	-	89,6
	-	-	-	-	-	-	-	-
Застроенные территории	15,3	35,6	5,4	0,2	1,2	0,2	-	57,9
	15,3	35,7	5,4	0,2	1,2	0,2	-	58,0
	-	+0,1	-	-	-	-	-	+0,1
Нарушенные земли	0,4	-	0,5	-	-	-	-	0,9
	0,4	-	0,5	-	-	-	-	0,9

	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие земли	22,9	4,8	2,5	-	2,8	-	0,4	33,4
	22,9	4,8	2,6	-	2,8	-	0,4	33,5
	-	-	+0,1	-	-	-	-	+0,1
Итого:	3072,0	228,6	44,0	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2
	3071,6	228,7	44,3	9,1	964,5	14,8	2,2	4335,2
	- 0,4	+0,1	+0,3	-	-	-	-	-

Из таблицы видно, что в 2016 году произошли изменения в структуре земельных угодий, площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 0,2 тыс.га за счет передачи 0,1 тыс.га в застроенные территории и 0,1 тыс.га - под водой; на 0,1 тыс.га уменьшилась площадь под кустами за счет передачи их в прочие земли.

Земли сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2017 года занимают 3072,0 тыс. га, из них в собственности граждан находится 1209,6 тыс. га или 39,38% от общей площади земель данной категории, у юридических лиц 772,4 тыс. га (25,14%).

В государственной и муниципальной собственности находится 1090,0 тыс. га (35,48%), из которых 50,2 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них передано в аренду гражданам 0,9 тыс.га, в пользование юридическим лицам – 26,6 тыс. га и в аренду – 22,7 тыс. га. К собственности Пензенской области отнесено 62,6 тыс. га, из них передано в аренду гражданам 2,3 тыс.га, в пользование юридическим лицам 2,7 тыс.га, в аренду юридическим лицам –1,4 тыс. га; 410,7 тыс. га отнесены к муниципальной собственности, из них передано в аренду гражданам 54,7 тыс.га, в пользование юридическим лицам – 1,2 тыс. га и в аренду – 266,6 тыс. га.

Категория земель населенных пунктов составляет 228,6 тыс. га, из которых в собственности граждан находится 57,7 тыс. га, юридических лиц 1,9 тыс. га и в государственной и муниципальной собственности 169,0 тыс. га, из которых 4,9 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них передано в аренду гражданам 2,1 тыс.га; юридическим лицам в пользование 1,0 тыс. га, в аренду – 1,7 тыс. га; 1,6 тыс. га отнесено к собственности Пензенской области и передано юридическим лицам в пользование 0,8 тыс.га; в аренду 0,5 тыс.га; 7,6 тыс.га отнесено к муниципальной собственности, из них передано в аренду

гражданам 1,9 тыс.га, в пользование юридическим лицам – 1,5 тыс.га, в аренду юридическим лицам – 4,1 тыс. га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения занимают 44,0 тыс. га, из которых 0,2 тыс.га находится в собственности граждан, 0,6 тыс. га - в собственности юридических лиц, в государственной и муниципальной собственности 43,2 тыс. га, из которых 26,1 тыс. га отнесено к собственности Российской Федерации, из них предоставлено гражданам в аренду 1,5 тыс.га, юридическим лицам в пользование 14,9 тыс. га, в аренду 9,7 тыс. га; 1,6 тыс. га отнесено к собственности Пензенской области и передано юридическим лицам в пользование – 0,8 тыс.га, 2,4 тыс.га отнесено к муниципальной собственности, из них передано в пользование юридическим лицам 0,7 тыс.га, в аренду юридическим лицам – 0,7 тыс. га.

Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают 9,1 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности, из которых 7,1 тыс. га находится в собственности Российской Федерации и передано в пользование юридическим лицам, 0,2 тыс. га отнесена к муниципальной собственности и передана в аренду юридическим лицам.

Земли лесного фонда занимают 964,5 тыс. га и находятся в собственности Российской Федерации, из которых 964,5 тыс. га передано в пользование юридических лиц.

Земли водного фонда занимают 14,8 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности, из которых 0,2 тыс. га находится в собственности Российской Федерации и передано в пользование юридических лиц.

Земли запаса занимают 2,2 тыс. га и находятся в государственной и муниципальной собственности.

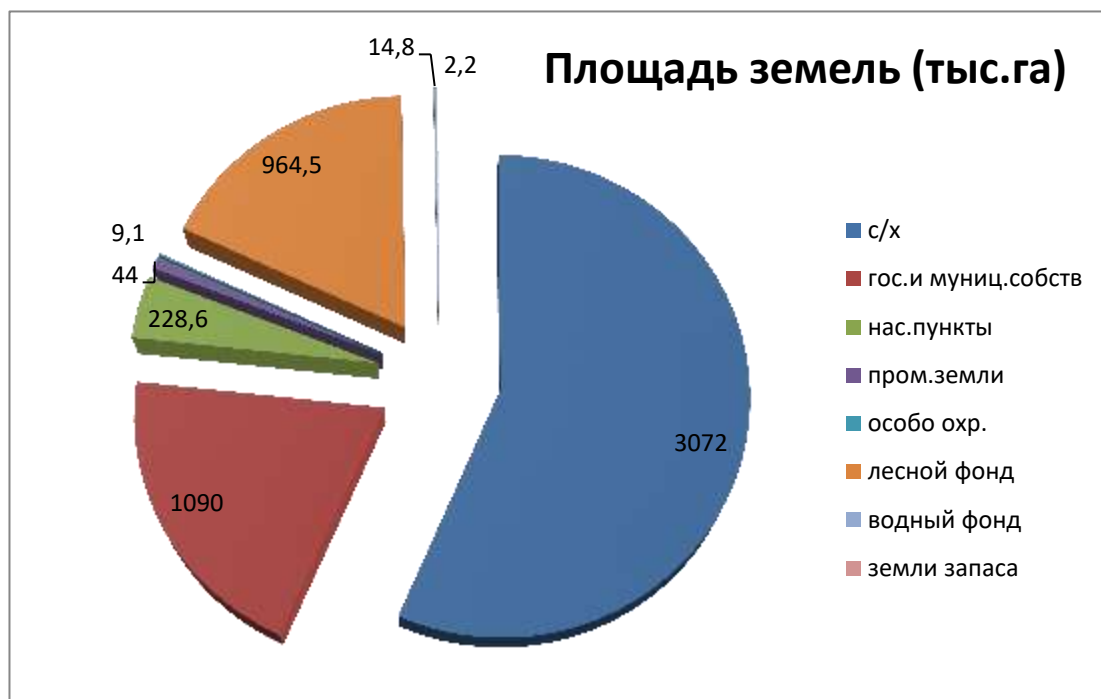


Рисунок 45 Площадь земель Пензенской области

По состоянию на 01.01.2016 в области насчитывается 240214 личных подсобных хозяйства на площади 74,4 тыс. га и 139 532 семьи, имеющих индивидуальные жилые дома на площади 10,8 тыс. га.

Количество личных подсобных хозяйств уменьшилось на 145, площадь не изменилась.

Увеличилось количество земельных участков, предоставленных гражданам под индивидуальное жилищное строительство на 451, площадь не изменилась.

Жители области садовыми и огородными участками обеспечены полностью. Участки для садоводства получили 172 262 семьи на площади 13,1 тыс. га, под огородничество – 33 169 семей на площади 4,0 тыс. га.

Количество поставленных на кадастровый учет земельных участков в 2015 году составило 12121, внесено ранее учтенных земельных участков – 2781, в том числе по заявлениям заинтересованных лиц 1381. Снято с учета 423 земельных участка по заявлениям и сведения о 1821 земельном участке исключены как дубли. В отношении 47355 земельных участков были исправлены технические ошибки, в том числе по заявлениям 548.

В 2015 году отделом кадастрового учета №1 обработано 23995 заявлений о кадастровом учете, что на 2417 заявлений больше по сравнению с 2014 годом.

Время, затраченное на обработку обращений по заявлениям о постановке на государственный кадастровый учет объекта и заявлений о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, составляет от 1 до 15 рабочих дней.

В отношении заявлений о кадастровом учете земельных участков принято 7089 решений о приостановлении кадастрового учета, 2565 отказов в снятии приостановлений, 3187 решений об отказе в проведении кадастрового учета; Доля заявлений, по которым принимается решение об отказе в проведении кадастрового учета, составляет 13%, а решения о приостановлении – 30%.

Основными причинами принятия решений о приостановлении кадастрового учета земельных участков являются:

- границы уточняемого земельного участка пересекают границы смежного земельного участка, границы которого установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (п.2 ч.2 ст. 26);

- заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре (п.5 ч.2 ст. 26), например:

- 1) в межевом плане в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка,

- 2) в XML схеме межевого плана характеристики земельного участка (категория земель, адрес, разрешенное использование) отличаются от характеристик, указанных в документах на данный объект, включенных в состав приложения межевого плана,

- 3) согласно сведениям межевого плана, а также утвержденной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории для земельного участка установлен вид разрешенного использования земельного участка «Под многоквартирный жилой дом», а в межевом плане отсутствует информация о возникновении права в силу закона или об отсутствии такого права, В разделах межевого плана указан кадастровый номер помещения,

4) XML-документ-схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в форме электронного документа должен иметь вид – SchemaParcel_*.zip, однако в ОКУ представлен XML - документ с другим именем пакета,

5) межевой план утвержден кадастровым инженером после 11.09.2015, однако подготовлен в 04 версии);

– не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия (например: вместе с заявлением не представлен межевой план, нотариально удостоверенная доверенность (ч.4 ст. 26).

Основные причины отказов в проведении государственного кадастрового учета земельного участка следующие:

- истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении (п.6 ч.2 ст. 27) – 61,8%;
- с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо (п.5 ч.2 ст. 27) – 11,5%;
- при уточнении местоположения границ нарушен установленный Федеральным законом от 24.07.2007 №221 «О государственном кадастре недвижимости» порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221 «О государственном кадастре недвижимости» не считается согласованным, за исключением случаев, установленных данным Федеральным законом, или случая признания местоположения указанных границ уточненным в порядке разрешения земельного спора о местоположении границ земельного участка (п.2 ч.5 ст. 27) – 6%;
- сведения о ранее учтенном объекте недвижимости содержатся в ГКН (п. 3 ч. 17 ст. 45) – 4,4%;

– площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221 «О государственном кадастре недвижимости» требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН (п. 1 ч. 5 ст. 27);

– объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями (п. 2 ч. 3 ст. 27);

– ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для кадастрового учета, и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе (п. 8 ч. 2 ст. 27),

– изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ (ч. 4 ст. 27).

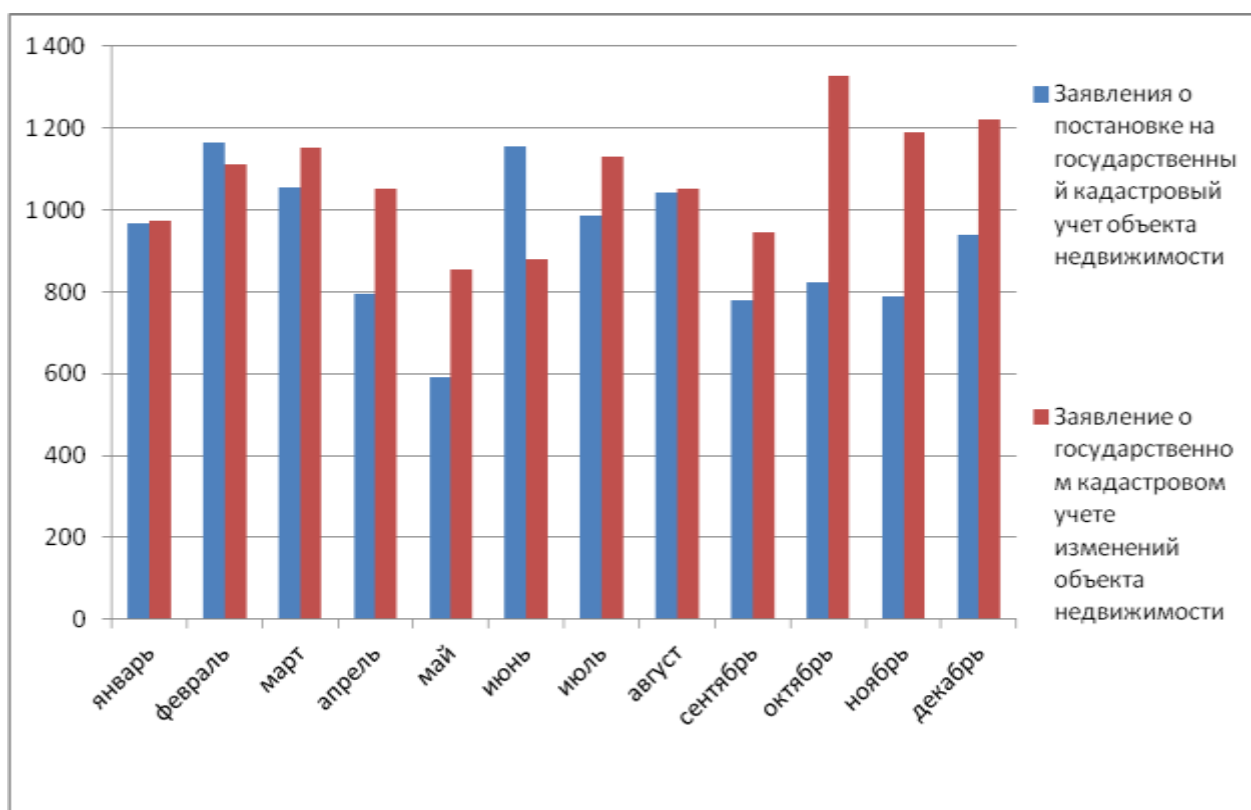


Рисунок 46 Динамика поступления запросов

В 2015 году отделом предоставления сведений обработано запросов о предоставлении сведений ГКН о земельных участках 156709 (динамика поступления запросов представлена на диаграмме), из них:

- уведомлений об отсутствии сведений 3424;
- КПЗУ– 96598;
- КВЗУ– 24319;
- КПТ–21813;
- копий документов 1420;
- кадастровых справок о кадастровой стоимости 34201;
- внутриведомственных запросов – 39151

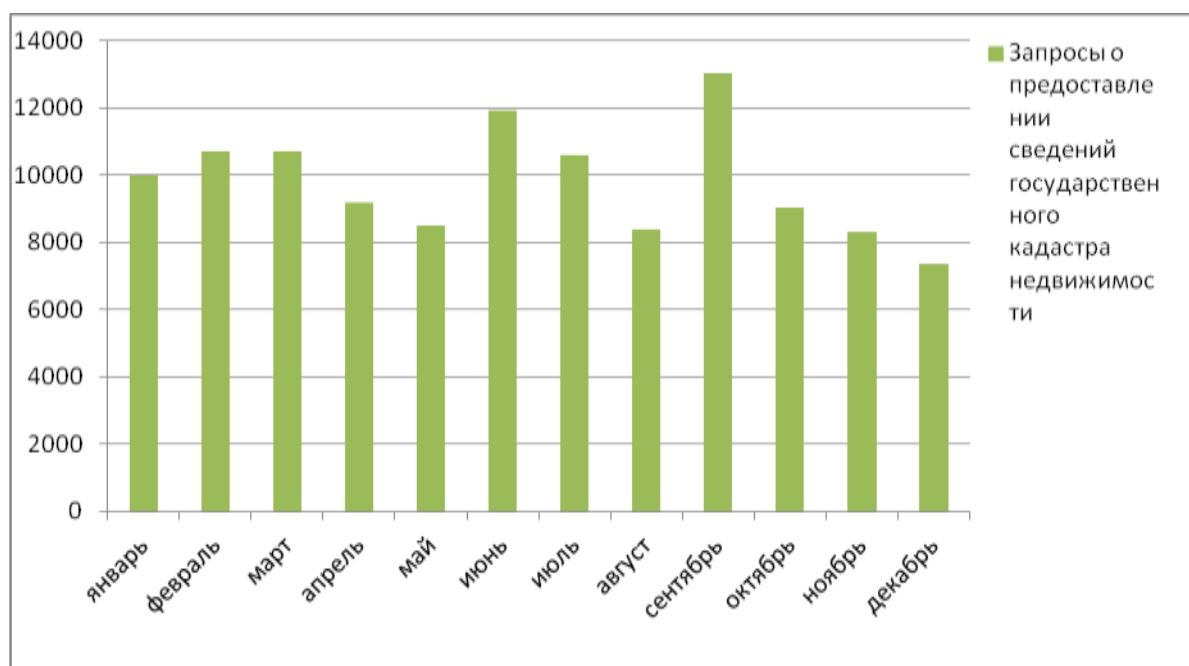


Рисунок 47 Динамика запросов о предоставлении сведений ГКН

В 2015 году всего подготовлено документов, содержащих сведения о земельных участках, в электронном виде 89 474, что составляет 57% от общего числа поступивших запросов.

Таким образом, доля запросов, направленных в Филиал в электронном виде в 2015 году по сравнению с 2014 годом, увеличилось на 9,5 %.

Общее количество обработанных запросов в 2015 году увеличилось на 3%. Доля запросов о предоставлении сведений ГКН за плату уменьшилась на 8,5%. Это связано с обязанностью органов государственной власти и органов местного самоуправления при предоставлении государственных и муниципальных услуг самостоятельно запрашивать необходимые сведения ГКН, а также увеличением потребности заявителей в получении кадастровых справок о кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество кадастровых справок о кадастровой стоимости увеличилось на 83 %) в целях расчета налогооблагаемой базы, вступления в наследство и иных целях. Также снижение количества «платных» запросов связано с возможностью получения сведений ГКН путем доступа к информационному ресурсу. Таких ключей Филиалом было выдано 78.

Уменьшение в 2015 году количества учетных действий по земельным участкам (182173) по отношению к 2014 году (350196) объясняется тем, что в 2014 году проводились работы по внесению сведений об экономических характеристиках земельных участков, утвержденные постановлением Правительства Пензенской области от 15.11.2013 № 850-пП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Пензенской области».

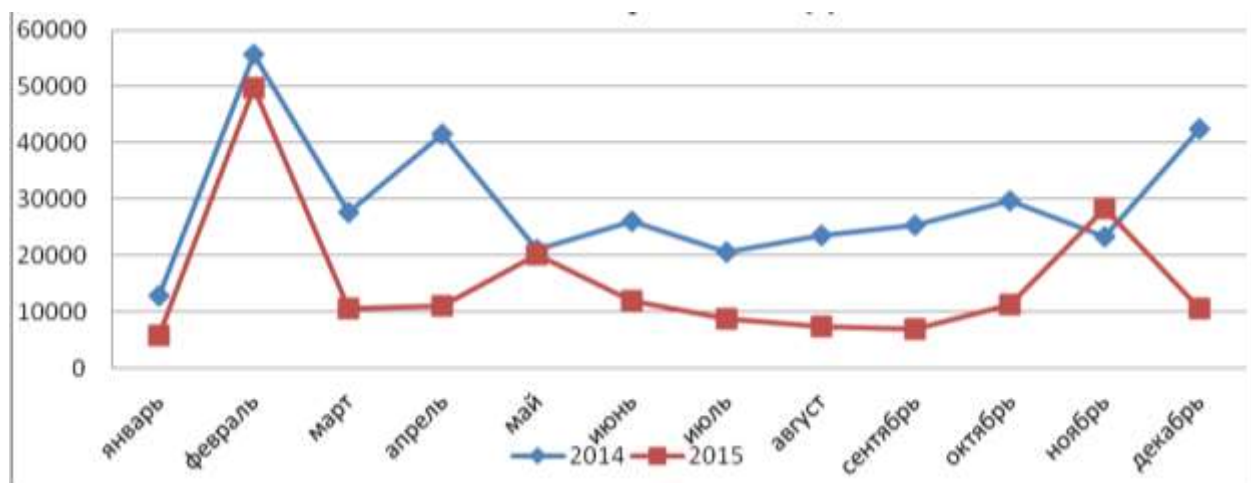


Рисунок 48 Количество учетных действий

В качестве основы анализа земельного рынка Пензенской области по видам и структуре сделок была принята следующая типовая структура сделок:

- Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления;
- Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами;
- Аренда государственных и муниципальных земель с учётом всех форм арендной платы;
- Продажа прав аренды государственных и муниципальных земельных участков;
- Дарение земельных участков;
- Передача по наследству земельных участков;
- Сделки залога земельных участков.

В рамках наряд-заказа № К-05/51-12 от 26 апреля 2007 года Поволжским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ выполнялись рабо-

ты на тему: «Разработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов на территории Пензенской области».

Целью работ являлся сбор и анализ фондовых материалов о развитии доминирующих негативных процессов на территории Пензенской области, получение информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве и на этой основе разработка Схемы использования и охраны земель области.

Работа направлена на разработку научно-обоснованной системы мероприятий на землях сельскохозяйственного назначения в Пензенской области по предотвращению деградации земель и выработке механизмов территориального планирования, рационального использования земель и их охраны на межселенных территориях с активным проявлением негативных процессов, совершенствования системы землепользования в регионе, обеспечивающей создание сбалансированных высокопродуктивных и устойчивых агроландшафтных экосистем, адаптированных к местным природно-климатическим условиям.

Разработанная документация необходима для решения конкретных задач землеустроительного проектирования по рациональному использованию земель – оптимальному размещению посевов сельскохозяйственных культур, формированию севооборотных массивов, выявлению малопродуктивных земель, трансформации пашни в менее интенсивные виды угодий, проведению мероприятий по повышению плодородия угодий, уточнению производственной специализации хозяйств.

Комплексные показатели качества земель могут использоваться при установлении рыночной цены земли, арендной платы, объёмов кредитования под залог земли и других операциях с землей как с недвижимостью.

Для достижения поставленной цели выполнены следующие задачи:

- проведен сбор и анализ фондовых материалов о развитии доминирующих негативных процессов (этап 2.2.1);

- осуществлено районирование территории области на основе классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве (этап 2.2.2);
- разработана Схема использования и охраны земель Пензенской области (этап 2.2.4);
- составлена аналитическая записка об использовании и состоянии земель области (этап 2.2.5);
- составлен технический отчет о выполнении работ (этап 2.2.6).

По итогам работы охарактеризованы районы распространения негативных процессов, определены рекомендации по использованию и охране земель с учетом их проявления.

Противоэрозионные мероприятия. На территории Пензенской области имеет место развитие как водной, так и ветровой эрозии, которая проявляется, в основном, в восточных и юго-восточных районах. Наибольший ущерб земледелию причиняет водная эрозия.

Организационно-хозяйственные мероприятия подразумевают использование земель, исходя из пригодности для конкретных хозяйственных целей. Они должны обеспечить рациональную структуру посевных площадей и севооборотов, и размещение в ландшафтной соподчиненности границ сельскохозяйственных полей и лесополос, что обеспечит наиболее полную оптимизацию использования земель, увеличение производства сельскохозяйственной продукции с 1 га площади, частичное и полное прекращение эрозионных процессов, повышение плодородия почв.

Противоэрозионные агротехнические мероприятия считаются наиболее доступным средством борьбы с эрозией, не требующим больших затрат и средств. Распространенными агротехническими приемами являются глубокая пахота, валкование зяби, лункование, щелевание и другие, где обработка почв и посев культур осуществляются поперек склона, а на сплошных склонах – контурная вспашка в направлении горизонталей. Данные

мероприятия способствуют повышению поглотительной способности почв, определяя ее устойчивость к размыву и выдуванию.

Лесомелиоративные приемы являются частью противоэрозионных мероприятий. Лесные насаждения активно препятствуют развитию и действиям проявления эрозии. Лесные насаждения задерживают осадки, предохраняют почву от разрушения каплями дождя и уменьшают поверхностный сток. Кроме того, лесные насаждения, снижая скорость ветра в приземном слое воздуха, предохраняют почву от разрушения ветром, выдувания и иссушения, способствуют равномерному отложению снега.

Противоэрозионные гидротехнические мероприятия выполняются с целью полного или частичного задержания поверхностного стока, предотвращения концентрации водных потоков, вызывающих линейную эрозию почв. Гидротехнические сооружения, в зависимости от назначения, классифицируются на водоудерживающие (валы, террасы, лиманы, пруды), водонаправляющие (валы распределителя стока, нагорные канавы и водосборные запруды).

Деградационные процессы, происходящие на землях сельскохозяйственного назначения, предопределены комплексом факторов, которые интегрируют как естественные процессы (эрозия, переувлажнение), так и условия использования в аграрном производстве: организация территории, технология возделывания и управления пищевым режимом почв, балансом органического вещества. Интенсивное использование естественного плодородия почв, не может не отразиться на свойствах почв и прежде всего, связанных с состоянием органического вещества, почвенного поглощающего комплекса. А именно они напрямую предопределяют условия формирования пищевого и окислительно-восстановительного режима и связанные с ними доступность элементов питания, кислотность среды, изменения агрофизических свойств почв, которые в свою очередь предопределяют условия оптимальности водно-воздушного режима.

Несмотря на благоприятные, можно считать самые оптимальные для Поволжья, почвенно-климатические условия для ведения земледелия, в Пензенской области отмечается проявление следующих негативных процессов:

- дегумификация и истощение почв;
- эрозия почв;
- переувлажнение почв;
- подкисление почв.

В области площадь овражно-балочных земель составляет 324,5 тыс.га, или 10,8% от площади сельскохозяйственных угодий. На долю оврагов приходится всего 38 тыс.га, или 1,5%.

Современная эрозия почв – сложное природно-антропогенное явление, основой которого являются процессы смыва, транспорта и переотложения почвенной массы склоновыми потоками. Вместе с тем, технологические и социальные аспекты использования земель не менее значима, чем физические параметры основных факторов самого процесса.

Из социально-экономических причин следует подчеркнуть значительную распаханность почв области, которая составляет 85% от площади сельскохозяйственных угодий.

Площадь эрозионно-опасных земель составляет 924,9 тыс. га, или 32% от общей площади сельскохозяйственных угодий, которые при снижении культуры земледелия пополняют объем эродированных почв. Из них подвержено водной эрозии 503,8 тыс.га.

Общая площадь переувлажненных сельскохозяйственных угодий в области составляет 204 тыс. га, или 7,1 %. Из них 25,2 тыс. га сильно переувлажнены (заболочены). На пашне эти площади составляют, соответственно, 100,1 тыс. га, 4,6 % и 2,2 тыс. га. По данным учета земель по качественным признакам общая площадь переувлажненных угодий значительно ниже - 143,4 тыс. га. Это связано с тем, что в их состав не включе-

ны лугово-черноземные и в различной степени оглеенные серые лесные почвы.

Таблица 14 Площадь захламленных земель

№п/п	Характеристики земель по категориям	Наблюдаемый процесс	Степень развития процесса	Площадь, тыс. га
1	Всего земель	захламление	Всего захламленных	112,42
1.1	Из них: земли сельскохозяйственного назначения	захламление	Всего захламленных	32,3
1.2	Земли населенных пунктов	захламление	Всего захламленных	6,79
1.3	Земли промышленности. Энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	захламление	Всего захламленных	16,99
1.4	Земли особо охраняемых территорий	захламление	Всего захламленных	-
1.5	Земли лесного фонда	захламление	Всего захламленных	30,6
1.6	Земли водного фонда	захламление	Всего захламленных	-
1.7	Земли запаса	захламление	Всего захламленных	1,8

1.8	Категория земель не установлена	захламление	Всего захлам- ленных	23,94
-----	---------------------------------	-------------	-------------------------	-------

В 2016 году в консолидированный бюджет Пензенской области поступило земельного налога и доходов, получаемых в виде арендной платы, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды в размере 1 715 421,9 тыс.руб. Рост данных доходов по сравнению с 2015 годом составил 2,2%.

Доходов, получаемых в виде арендной платы, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды поступило в размере 788 969,9 тыс.руб. (рост доходов по сравнению с 2015 годом составил 13,5%), в том числе:

- за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области -15590,9 тыс. руб.;
- за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности - 30593тыс.руб.;
- за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена - 742786 тыс.руб.

В 2016 году Департаментом государственного имущества Пензенской области подготовлено и согласовано 74 решения Правительства Пензенской области по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Пензенской области, 21 решение о переводе земельных участков из одной категории в другую, 4 решения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

По состоянию на 01.01.2017 зарегистрировано право собственности Пензенской области на земельные участки общей площадью 67 399 га, предоставлено в аренду земельных участков общей площадью 55166,4 га.

В рамках претензионно - исковой работы в 2016 году в бюджет Пензенской области поступило сумма в размере 2 923,4рублей, в том числе на основании досудебных претензий - 1 494 тыс. руб., на основании судебных решений – 1429,4 тыс.руб.

В целях осуществления проверок исполнения условий договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Пензенской области и переданных в аренду, проведены выездные проверки. Недобросовестным арендаторам направлены претензии с требованием использования земельных участков по целевому назначению, а в случае отказа – расторжения договоров аренды. Информация направлена в органы Россельхознадзора.

Межведомственной рабочей группой по реализации Пензенской областью преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Пензенской области, созданной постановлением Правительства Пензенской области от 03.07.2009 № 537-пП, рассмотрено 573 извещения о намерении продать земельные участки сельскохозяйственного назначения в количестве 2543 общей площадью 379527,9 га.

В 2016 году проведено 14 заседаний комиссии по обеспечению полноты исчисления и уплаты земельного налога и налога на имущество. Заслушаны представители администраций всех муниципальных районов, городских округов – г. Пензы и г. Кузнецка.

По итогам работы комиссии в 2016 году количество неидентифицированных земельных участков снизилось на 52% по сравнению с 2015 годом.

Всего за период работы комиссии с 2013 года количество неидентифицированных земельных участков снизилось на 90%.

В рамках работы комиссии рассматривался вопрос о привлечении нарушителей земельного законодательства к ответственности и доначислению земельного налога из расчета повышенной ставки - 1,5 %.

В рамках межведомственного взаимодействия по привлечению нарушителей земельного законодательства к ответственности и доначислению земельного налога из расчета повышенной ставки 1,5 % в 2015 году по поступившим от органов Россельхознадзора и органов местного самоуправления материалам проверок начислено 16925,1 тыс. руб., в бюджет Пензенской области поступило 8727,1 млн. руб.

3.2 Исследование основных особенностей земельного рынка г.Пензы

Рынок земли как саморегулирующаяся система включает семь основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура, деловые процедуры.

Сегментирование рынка — это один из важнейших инструментов маркетинга. Существует ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются:

- покупатели;
- сам товар — земля;
- участники рынка — коммерческие организации и предприниматели

Признак сегментирования — это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка

Критерий сегментирования — это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, прибыльность, эффективность работы на выбранном сегменте, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.

Рынок земли имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка. Сегментирование рынка земли осуществляется по следующим критериям:

- местоположению;
- способу свершения сделок;
- составу прав собственности;
- субъектам собственности;
- объёму передаваемых прав;
- функциональному назначению;
- цели использования;

— степени обустройства.

Широко применяется сегментация рынка земли по местоположению. Рассматривают и анализируют рынки земель отдельных стран, столиц, городов, сел. Мы будем исследовать рынки по районам города Пенза.

Исследование рынка

Большую часть на рынке земельных участков г. Пензы занимают земли под индивидуальную жилую застройку. При исследовании цен предложений на рынке земельных участков по местоположению мы выяснили, что наиболее предпочтительными являются земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, расположенные в Железнодорожном районе. Количество объявлений за период с 10.01.2017 по 02.02.2017 составило 32. Стоимость земельных участков колеблется от 225 рублей до 7000 рублей за 1м². Средняя стоимость составляет 1787руб/м².



Рисунок 49. Стоимость за квадратный метр земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Железнодорожном районе.

Предложение с максимальной стоимостью – земельный участок по улице Пилотная, площадью 1200 кв.м. за 5 000 000 рублей (4 167 рублей за 1 кв.м.) с коммуникациями на участке. Предложение с минимальной стоимостью – земельный участок в Бессоновке, площадью 1000 кв.м. за 270 000 рублей (270 рублей за 1 кв.м.) с коммуникациями на участке.

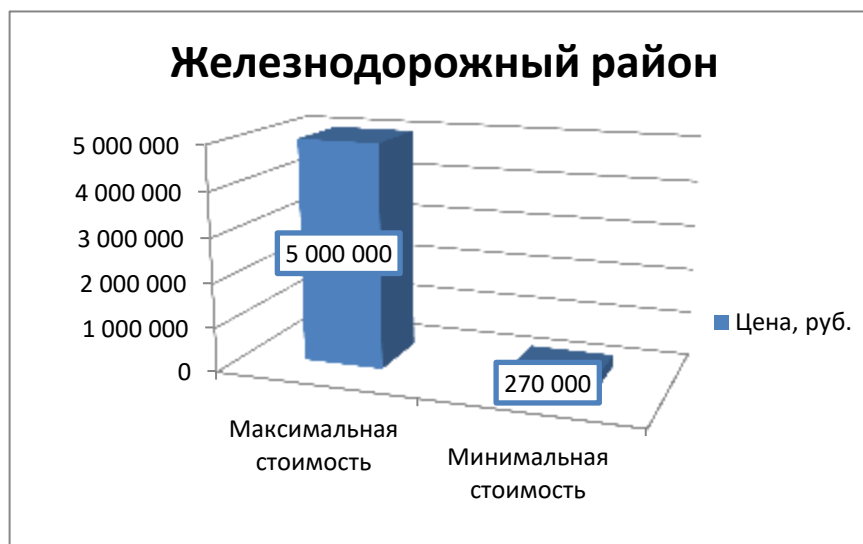


Рисунок 50 Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Железнодорожном районе.

Участок с наибольшей площадью 2 900 кв.м находится на улице Кошевого и его стоимость составляет 1 500 000 рублей (517 рублей за 1 кв.м). А участок с наименьшей площадью 300 кв.м располагается по улице Ключевая, его стоимость 800 000 рублей (2 667 рублей за 1 кв.м).

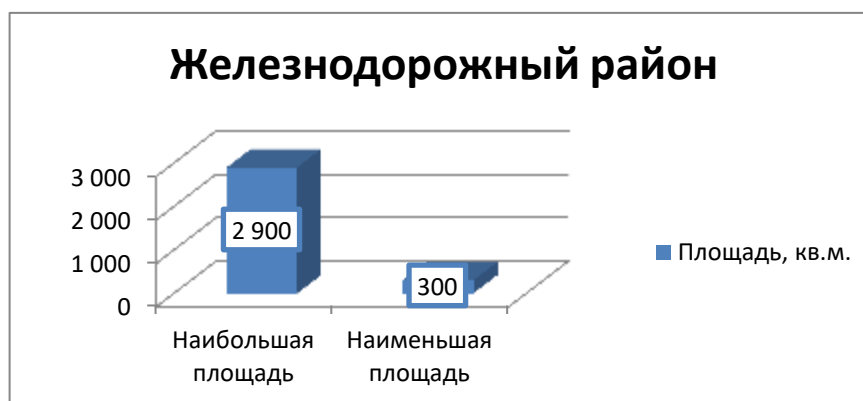


Рисунок 51. Площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Железнодорожном районе.[23]

Следующий район по количеству объявлений о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство – Октябрьский. Количество объявлений в период с 10.01.2017 по 02.02.2017 составляет 28. Стоимость участков в этом районе варьируется от 150 рублей до 2 300 рублей за 1м². Средняя стоимость составляет 886руб/м².

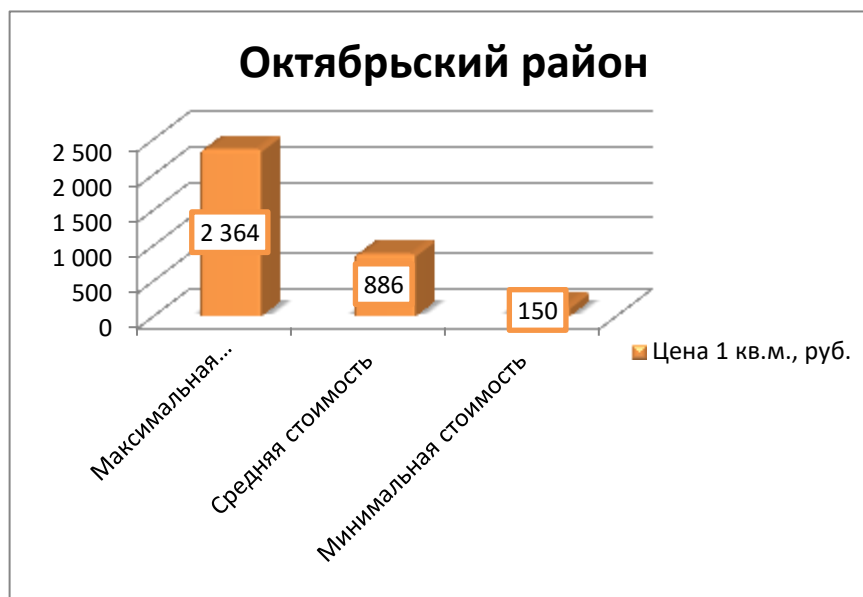


Рисунок 52 Стоимость за квадратный метр земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Октябрьском районе.

Предложение с максимальной стоимостью – земельный участок по улице Тимирязева, площадью 1 100 кв.м. за 2 600 000 рублей (2 364 рублей за 1 кв.м.) с коммуникациями на участке. Предложение с минимальной стоимостью – земельный участок на улице Славы, площадью 1 000 кв.м. за 150 000 рублей (150 рублей за 1 кв.м.) с коммуникациями на участке.

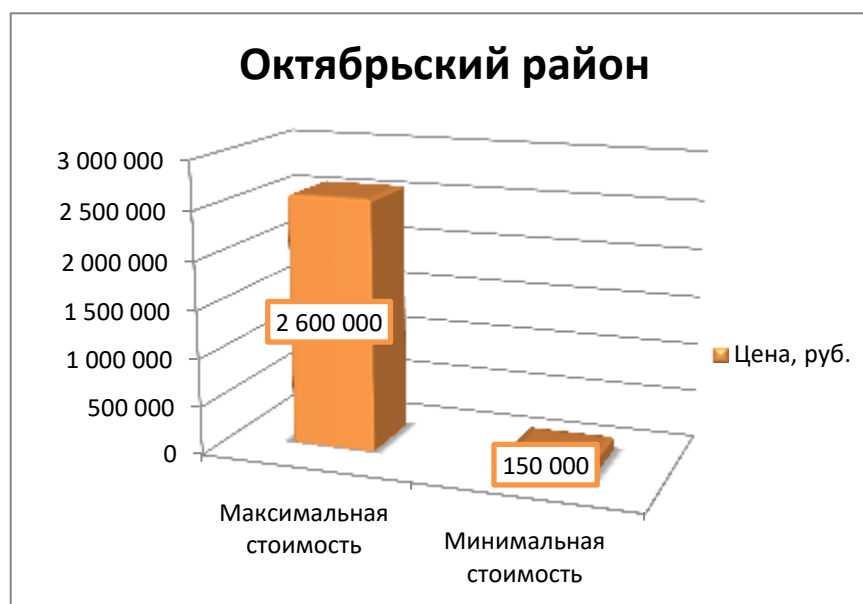


Рисунок 53 Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Октябрьском районе.

Участок с наибольшей площадью 1 750 кв.м находится по улице Банная, его стоимость составляет 1 100 000 рублей (629 рублей за 1 кв.м). А участок с

наименьшей площадью 600 кв.м располагается на Вологодском 3-ем проезде, его стоимость 470 000 рублей (783 рублей за 1 кв.м).

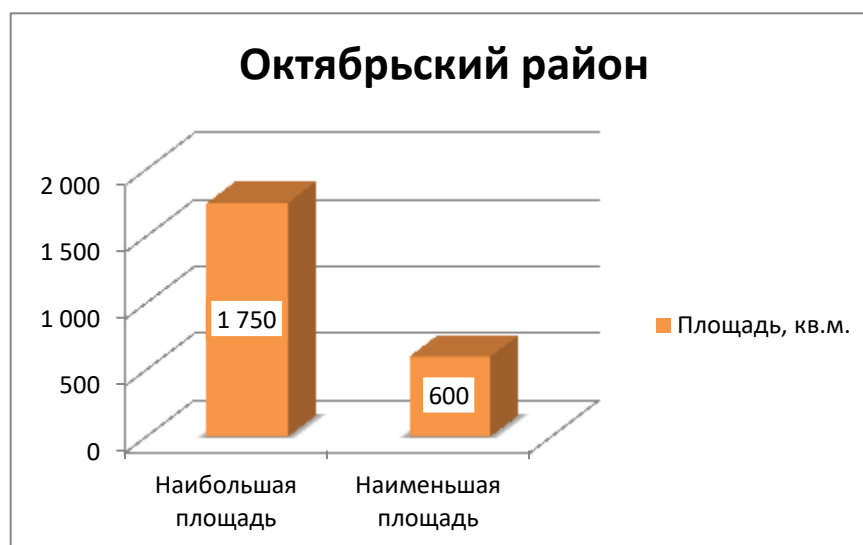


Рисунок 54 Площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Октябрьском районе.

Так же, второе место по количеству объявлений занимает Первомайский район. Количество объявлений в рассматриваемый период тоже составляет 28. Участки продаются от 300 рублей до 4 600 рублей за 1м². Средняя стоимость составляет 1 770 руб/м².

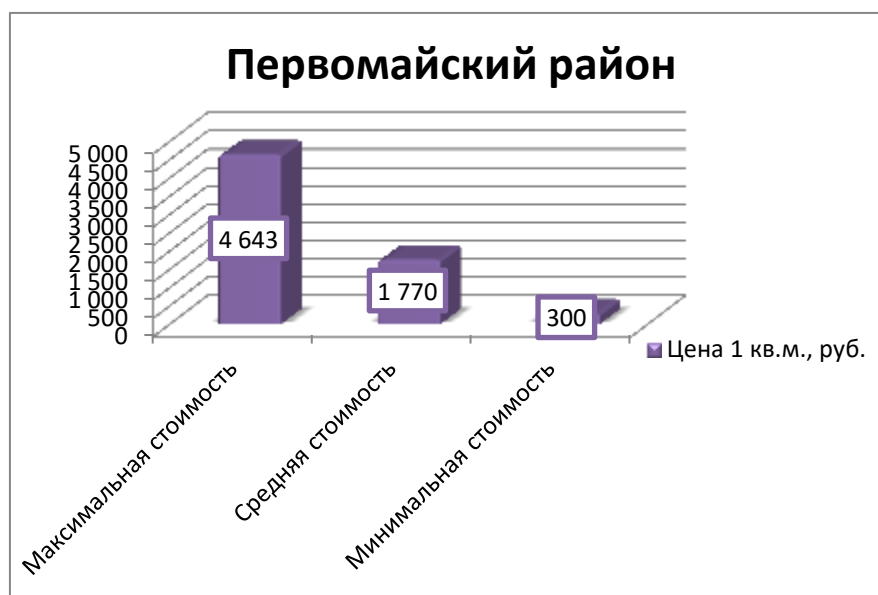


Рисунок 55 Стоимость за квадратный метр земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Первомайском районе.

Предложение с максимальной стоимостью – земельный участок по улице Красная, площадью 1 400 кв.м. за 6 500 000 рублей (4 643 рублей за 1 кв.м.) с

коммуникациями на участке. Предложение с минимальной стоимостью – земельный участок на улице Юбилейная, площадью 600 кв.м. за 270 000 рублей (450 рублей за 1 кв.м.) коммуникациями рядом с участком.

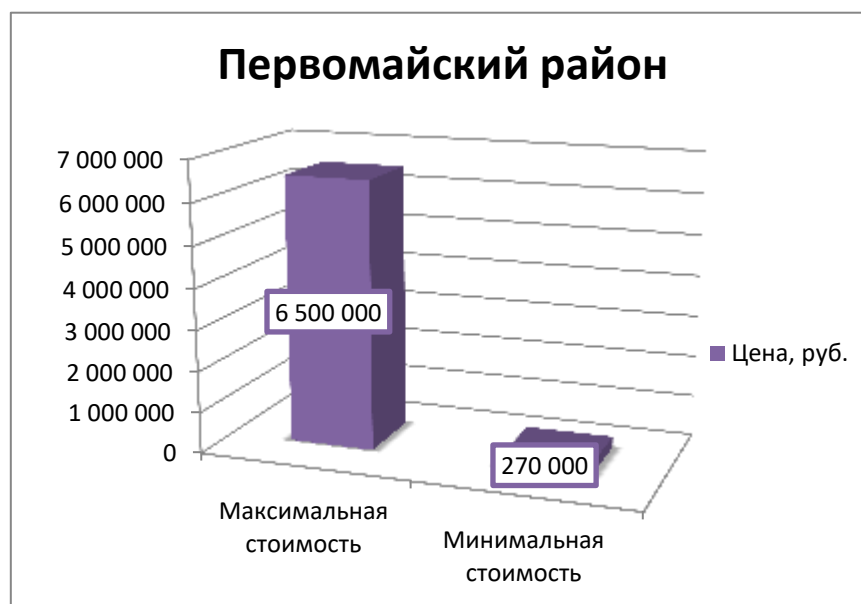


Рисунок 56 Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Первомайском районе

Участок с наибольшей площадью 1 680 кв.м находится по улице Совхозтехникум, его стоимость составляет 2 000 000 рублей (1 190 рублей за 1 кв.м). А участок с наименьшей площадью 390 кв.м располагается на 2-ом Вологодском проезде, его стоимость 780 000 рублей (2 000 рублей за 1 кв.м).

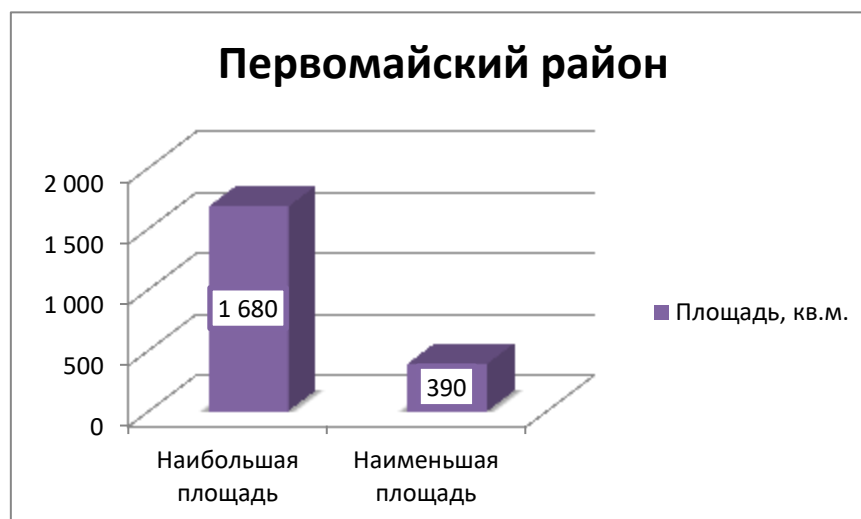


Рисунок 57. Площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Первомайском районе.

Район, в котором наименьшее количество продаваемых земель под ИЖС,

это Ленинский район. Было найдено 11 объявлений. Стоимость за 1 кв.м. составляет от 500 рублей до 7 300 рублей. Средняя стоимость составляет 2 251 руб/м².



Рисунок 58. Стоимость за квадратный метр земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ленинском районе.

Предложение с максимальной стоимостью – земельный участок по улице Лебедевская, площадью 1 500 кв.м. за 3 490 000 рублей (2 327 рублей за 1 кв.м.) с коммуникациями на участке. Предложение с минимальной стоимостью – земельный участок на улице Аминевка, площадью 100 кв.м. за 300 000 рублей (3 000 рублей за 1 кв.м.) коммуникаций нет.



Рисунок 59. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ленинском районе

Участок с наибольшей площадью 1 500 кв.м находится по улице Вираз-

ная, его стоимость составляет 1 200 000 рублей (800 рублей за 1 кв.м). А участок с наименьшей площадью 100 кв.м располагается на улице Аминевка, его стоимость 300 000 рублей (3 000 рублей за 1 кв.м).

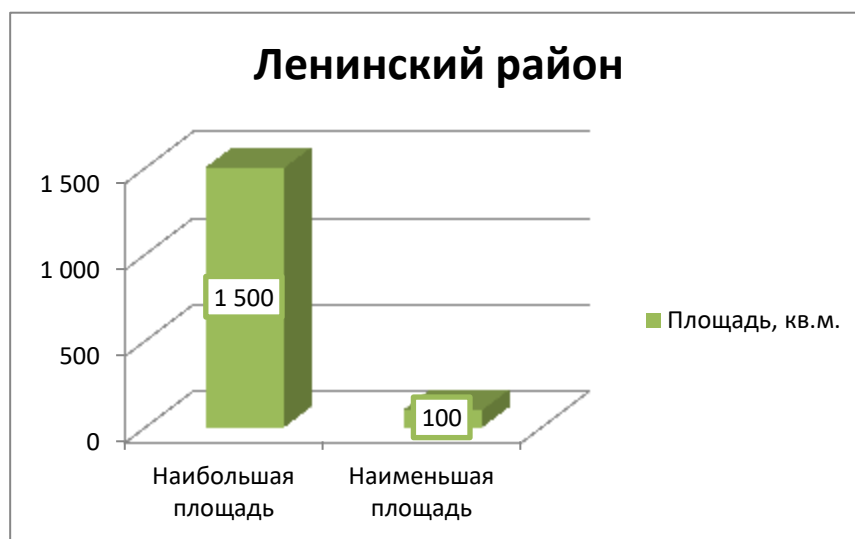


Рисунок 60. Площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Ленинском районе.

Таким образом, можно сделать вывод, что самый активный в продаже земель под ИЖС, это Железнодорожный район. Затем, чуть меньше продаж в Первомайском и Октябрьском районах. И очень мало земель продается в Ленинском районе.

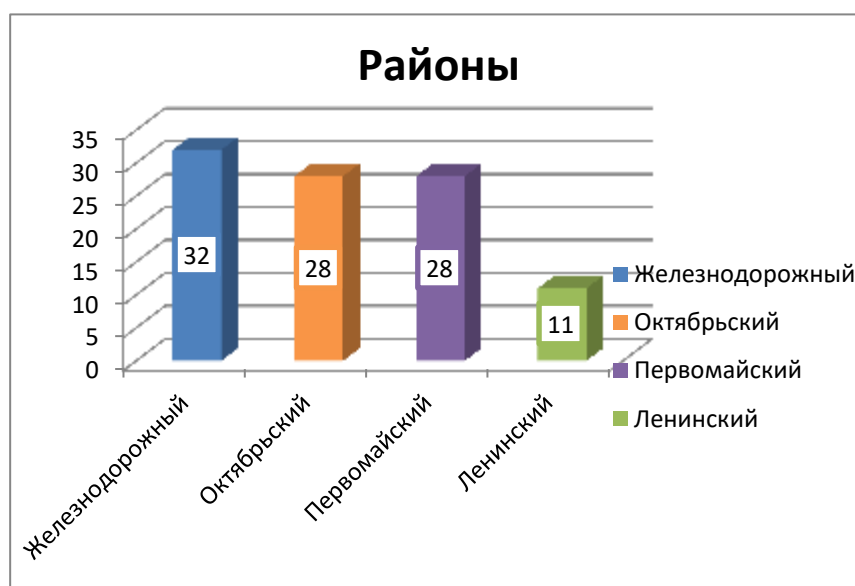


Рисунок 61. Районы, продаваемые земли под ИЖС в г.Пенза.

Самый дорогой район по ценам за 1 кв. м оказался Ленинский район, так как расположен в центральной части города и поэтому земельные участки не

теряют свою привлекательность. Район является административным, финансовым и исторически сложившимся культурным центром Пензы. Территория Ленинского района составляет 2,75 тысячи гектаров. Этот район обладает точечной застройкой со всеми коммуникациями. Затем Железнодорожный, это район ГПЗ. Здесь дорогие участки из-за экологии и инфраструктуры. В конце исследования участков стоимость в этом районе уменьшалась. Октябрьский район самый дешевый из-за большого количества предложений и развивающейся вновь территории. В Первомайском районе участки тоже дешевые из-за местоположения, этот район находится достаточно далеко от центральной части города.

Разница между дорогим районом (Ленинский) и дешевым (Октябрьский) составляет 32%. Ленинский - Первомайский=63%.; Ленинский-Железнодорожный=95%

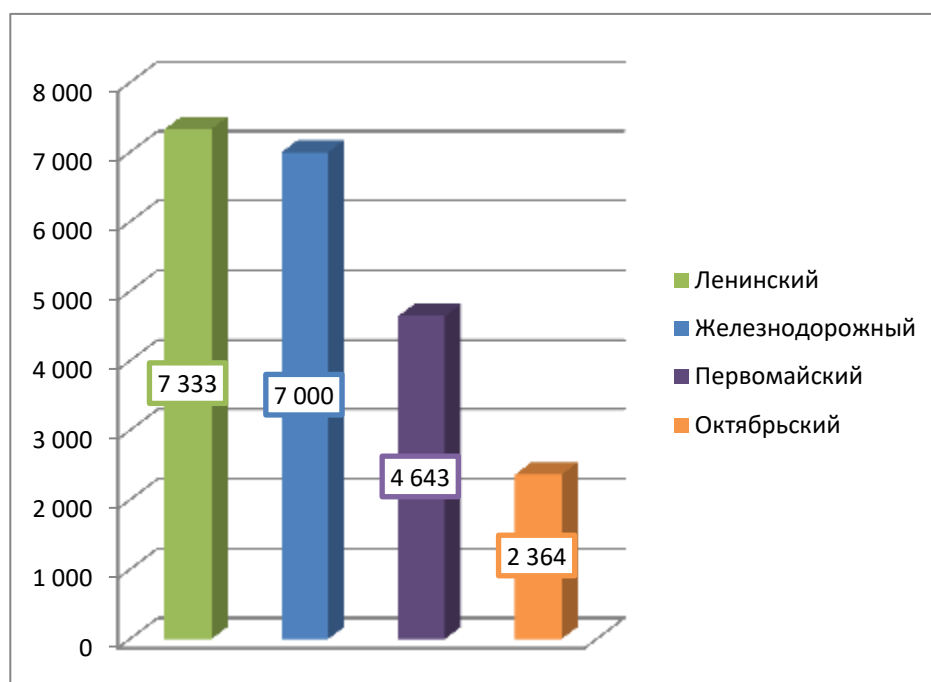


Рисунок 62. Цена участка в районе за 1 кв.м

Самый большой участок продается в Железнодорожном районе, его стоимость 1 500 000 рублей (517 рублей за 1 кв.м). Маленький участок находится в Ленинском районе, его цена составляет 300 000 рублей (3 000 рублей за 1 кв.м).



Рисунок 63. Наибольшая и наименьшая продаваемая площадь земель.

Участки площадью от 100 до 500 кв.м выставлены на продажу, как самые дорогие участки за 1 кв.м. Самые дешевые участки за квадратный метр, это участки площадью 500-1000 кв.м. Участков с площадью 1500-2000 кв.м за исследуемый период не найдено. А участок с площадью 2500-3000 кв. м найден один.



Рисунок 64. Количество участков в Железнодорожном районе

Из графика видно, что в этом районе наибольшее количество продаваемых участков площадью 500-1000 кв.м, средняя цена которых составляет 1 783 рублей за кв.м.

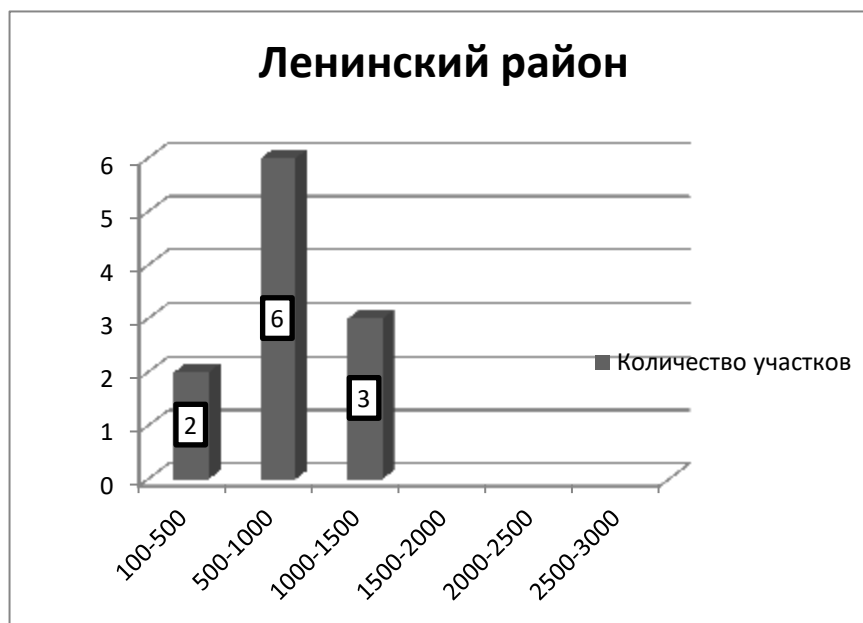


Рисунок 65. Количество участков в Ленинском районе

В Ленинском районе количество участков под ИЖС меньше всего. Но здесь так же наиболее требуемые участки площадью 500-1000 кв.м и средняя их цена 900 рублей за кв.м.

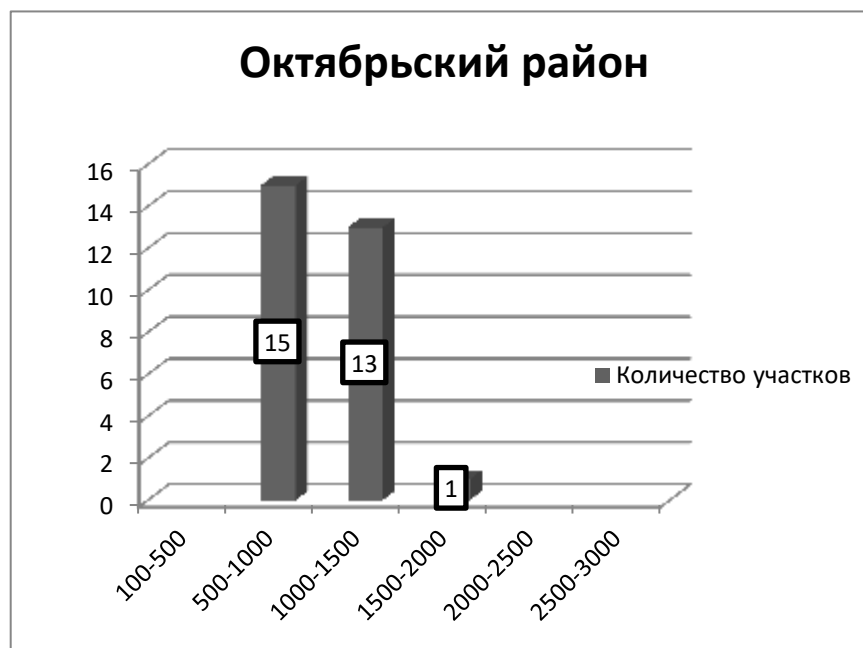


Рисунок 66 Количество участков в Октябрьском районе

В Октябрьском районе средняя цена за участок площадью 500-1000 кв.м составляет 853 рубля за кв.м.

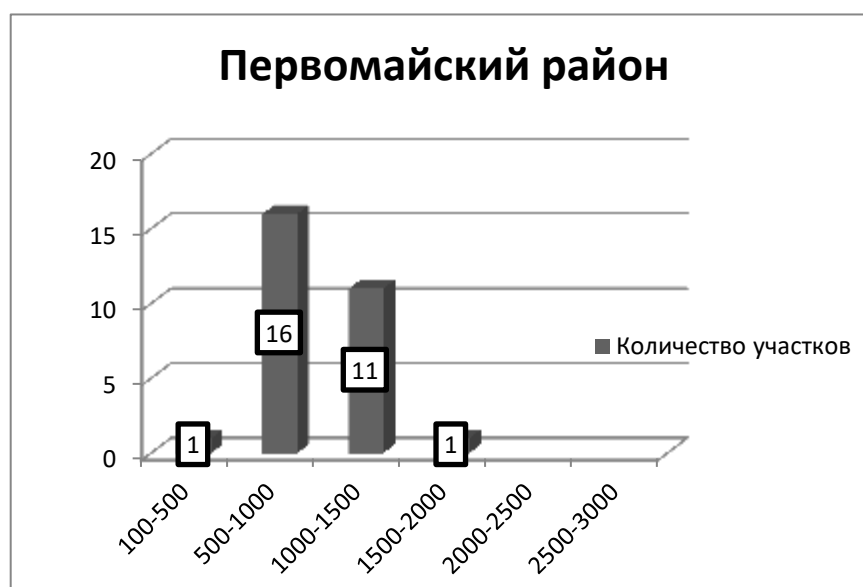


Рисунок 67. Количество участков в Первомайском районе

В Первомайском районе так же преобладают участки площадью 500-1000 кв.м средней стоимостью 819 рублей за кв.м.

Глядя на все графики, можно сделать вывод о том, что в Пензе наибольшее количество продаваемых участков под ИЖС с площадью 500-1000 кв.м.. Наибольшее количество таких участков находится в Железнодорожном районе.

Таким образом, в г. Пензе в наибольшей степени стоимость земельного участка зависит от местоположения объекта. Помимо этого фактора на стоимость земельного участка также влияют: инфраструктура (в черте города она более развита), коммуникации, транспортная доступность, экологическая составляющая, рельеф и ряд других факторов.

3.3 Анализ рынка земельных участков по территориальному признаку на примере г. Пензы

В настоящее время рост темпов строительства жилья и коммерческих объектов возможен благодаря активному развитию рынка земельных участков. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого государства, однако при планировании строительства объекта недвижимости вне зависимости

от его назначения необходимо учитывать специфические факторы, связанные с его местоположением – региональные и территориальные особенности.[13]

Рынок земельных участков имеет значительные отличия от рынков других объектов недвижимости. Во-первых, земля это бесплатный дар природы, что позволяет говорить о нелогичном изменении её стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи, с ней связаны земельные арендные отношения.[23]

Во-вторых, в зависимости от природно-климатических условий, местонахождения участков земли, она подразделяется на лучшую, среднюю и худшую. В основе это деления лежит плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в неё труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках

В-третьих, предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов.[24]

Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается присвоением земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды, они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.[25]

Предложение земли не меняется при уменьшении или увеличении цен на землю, собственники данного фактора производства предлагают к продаже постоянное (фиксированное) количество земельных участков. Значит, эластичность предложения земли по цене равняется нулю и кривая предложения земли имеет вид вертикальной прямой.[22]

Предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в г. Пензе наибольшим спросом пользуются земельные участки в таких районах, как Ахуны и дальнем Арбеково.

Наибольшую долю на рынке земельных участков г. Пензы по сравнению с другими категориями земель занимают земли под индивидуальную жилую застройку.

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в городе Пензе можно сегментировать по местоположению на несколько географических зон (в зависимости от стоимости 1 кв.м.):

1) Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье);

2) Крупные спальные районы г. Пензы (Окружная, Шуист, Терновка, Барковка, Ахуны, ГПЗ-24, Веселовка);

3) Прочие районы (КПД, Север, с/х «Заря», Тепличный, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи).

Рыночная стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в таких районах как Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи колеблется в пределах от 350-1000 руб. за 1 кв.м. (35 000 - 100 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение по проезду Буслаева, в районе с/х Заря, площадью 11 соток., по 363 рубля за 1 кв.м.. Максимальное предложение - земельный участок в Кривозерье, площадью 1000 кв.м. по 1050 рублей за 1 кв.м., наиболее часто встречаемые предложения по 500-550 руб за 1 кв.м.

В таких районах как Окружная, Шуист, Терновка, Барковка земельные участки под строительство индивидуального жилого дома продаются по 350 - 2100 за 1 кв.м. (35 000 - 210 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение - зе-

мельный участок в районе Барковки площадью 800 кв.м. по 350 рублей за 1 кв.м. и максимальное предложение земельный участок в районе Барковки, площадью 2000 кв.м. по 2100 рублей за 1 кв.м. Наиболее часто встречаемые предложения в данных районах 1000-1500 рублей за 1 кв.м.

В престижных районах Ахуны, Арбеково, Бугровка, Автодром, Центр, Детская железная дорога, Сосновка, Междуречье стоимость земельных участков может варьироваться от 600 до 6000 рублей. за 1 кв.м (60 000 - 600 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение - земельный участок по ул. Правды в районе Бугровки, площадью 1600 кв.м., по 688 рублей за 1 кв.м. Максимальное предложение - земельный участок в районе Бугровки по ул. Тимирязева, площадью 18 соток, стоимость 1 кв.м. составляет 5 555 рублей. Наиболее встречаемые сделки и предложения в этих районах по 1500-2000 рублей за 1 кв.м.

Кроме того, в центральной части города и на первых линиях главных улиц города продаются земельные участки с фактическим использованием - размещение индивидуального жилого дома, но с разрешением на перевод данных земельных участков для размещения на них коммерческих объектов: магазинов, офисов. Такие земельные участки располагаются на первой линии главных улиц города, таких как ул. Володарского, ул. Пушкина, ул. Суворова и на других главных улицах города. В среднем стоимость продажи данных земельных участков варьируется от 5 000 до 12 000 рублей за 1 кв.м.. Стоимость земельного участка в центре города со всеми коммуникациями может достигать и 25 000 рублей за 1 кв.м.. На данный момент в продаже имеется земельный участок под ИЖС по ул. Суворова, площадью 9 соток с возможностью перевода под коммерческую застройку. Стоимость такого участка составляет 22 000 000 рублей, что составляет 24 444 рублей за 1 кв.м. Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую колеблется в пределах от 70 000 рублей до 300 000 рублей и зависит от множества параметров: начиная от площади земельного участка до разрешения размещения коммерческого здания в данном районе (согласование ген.плана города).

Размер земельных участков под жилищное строительство колеблется от 6 до 15 соток. Наиболее распространенная площадь продаваемых земельных участков 10-15 соток.

Таблица 15. Стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в г. Пензе (на 1 января 2016 г.)

Район местоположения земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м		Средняя цена предложения
	Мин	Макс	руб./кв. м
Центр, приближенные районы к центральной части города (о. Пески, Райки, Южная Поляна), престижные районы г. Пензы (Автодром, Бугровка, Сосновка, район Детской железной дороги, Междуречье)	600	6000	1500-2000
Крупные спальные районы: Окружная, Шуист, Терновка, Барковка	350	2000	1000-1500
Прочие районы: Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи	110-1000	1500	350-1000

Земля под промышленное строительство в меньшей степени востребована на рынке, чем торгово-офисная. Это связано с тем, что объемы промышленного строительства в г. Пензе низкие, основная часть предприятий располагается в зданиях советских годов постройки в традиционных промышленных районах «Терновки», «Севера», «Южной Поляны», «Заводского района», «Шуиста»,

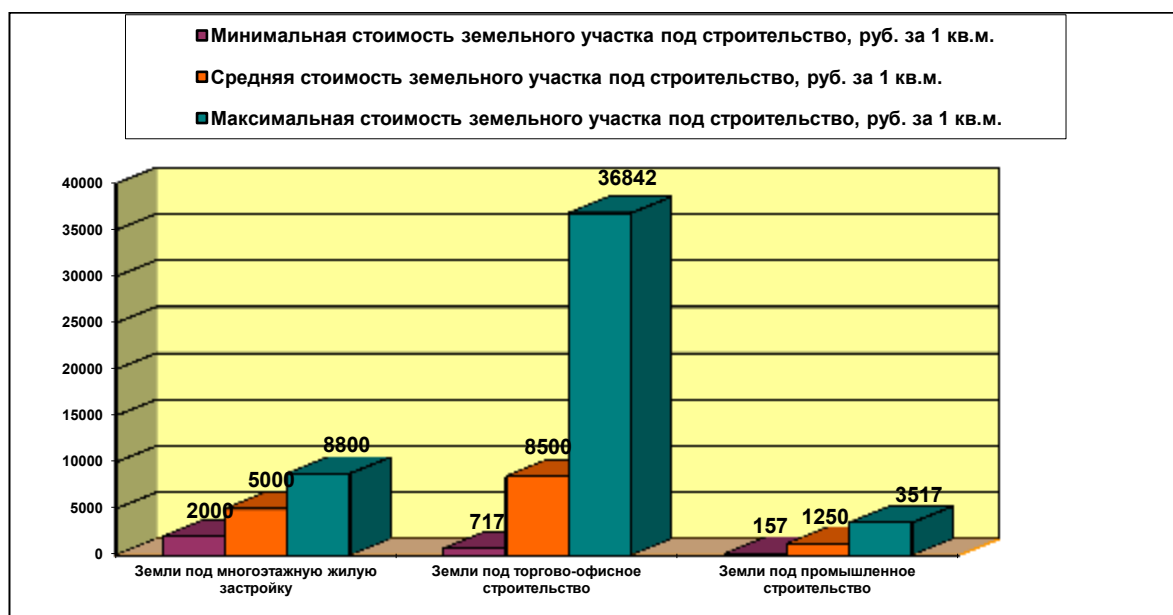
«КПД». Стоимость выставленных на продажу земельных участков по данным информационно-аналитического портала недвижимости Пензенской области www.ssr58.ru колеблется от 150 до 3 500 руб. за 1 кв.м. Самым дешевым является предложение по продаже земельного участка под промышленное строительство в районе Севера (за базой Пенза-Рыба) по цене 157 рублей за 1 кв.м. при значительно большей площади участка 350 соток). Самым дорогим предложением является земельный участок под промышленное строительство по цене 3 517 рублей за 1 кв.м. (площадь участка 6 255 кв.м. по ул. Терновского). В основной массе земли данной категории находятся на окраине города в промышленных зонах, и в среднем их стоимость составляет 1000 - 1500 рублей за 1 кв.м.[51]

Данные о средней стоимости коммерческой земли в г. Пензе представлены ниже в таблице и на рисунке.

Таблица 16 – Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе

Разрешенное использование земельного участка	Диапазон цен, руб./кв.м.		Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.
	Мин	Макс		
Земли под многоквартирную жилую застройку в г. Пензе	2000	8800	4500-5500	5000
Земли под торгово-офисную застройку в г. Пензе	717	36842	5000-12000	8500
Земли под промышленную застройку в г. Пензе	157	3517	1000-1500	1250

Рисунок 67. Стоимость земельных участков под коммерческое строительство в г. Пензе



Таким образом, в г. Пензе наблюдается повышенная стоимость земельных участков на территории исторического центра города, что не противоречит основным принципам формирования стоимости земельных участков в городах. Однако выявлен ряд территорий с повышенным уровнем цен, находящихся на значительном удалении от центра города и относящихся к спальным районам, что является особенностью земельного рынка города Пензы. Высокие цены предложений на земельные участки в спальных районах связано с высоким уровнем развития инфраструктуры, удобными подъездными путями, улучшенной относительно других районов транспортной доступностью и более благоприятными экологическими факторами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе написания дипломной работы был проведен подробный анализ социально-экономических особенностей земельного рынка г. Пензы. В результате проведения исследования инфраструктуры земельного рынка г.Пенза были выявлены проблемы современного состояния земельного рынка, определена степень доступности земельных участков. При проведении социологического исследования была получена экспертная оценка состояния земельного рынка Пензенской области.

На основе изучения официальных данных сайтов правительства Пензенской области и г.Пенза, ежегодных докладов Росреестра о состоянии и использовании земель проанализирован первичный рынок государственных и муниципальных земель Пензенской области и г.Пенза.

По данным периодических материалов средств массовой информации, и данных статистических сайтов государственных учреждений, были изучены спрос и предложения на земельные участки, рентообразующие факторы, и цены на земельные участки под индивидуальное строительство жилых домов и коммерческое строительство на вторичном земельном рынке. В результате были получены следующие стоимостные значения рыночной стоимости земельных участков под индивидуальную жилую застройку в таких районах как:

- Заря, Север, пос. ЗИФ, Кривозерье, Камыши-Хвощи колеблется в пределах от 350-1000 руб. за 1 кв.м. (35 000 - 100 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение по проезду Буслаева, в районе с/х Заря, площадью 11 соток., по 363 рубля за 1 кв.м.. Максимальное предложение - земельный участок в Кривозерье, площадью 1000 кв.м. по 1050 рублей за 1 кв.м., наиболее часто встречаемые предложения по 500-550 руб за 1 кв.м.

- Окружная, Шуист, Терновка, Барковка земельные участки под строительство индивидуального жилого дома продаются по 350 - 2100 за 1 кв.м. (35 000 - 210 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение - земельный участок в

районе Барковки площадью 800 кв.м. по 350 рублей за 1 кв.м. и максимальное предложение земельный участок в районе Барковки, площадью 2000 кв.м. по 2100 рублей за 1 кв.м. Наиболее часто встречаемые предложения в данных районах 1000-1500 рублей за 1 кв.м.

- в престижных районах Ахуны, Арбеково, Бугровка, Автодром, Центр, Детская железная дорога, Сосновка, Междуречье стоимость земельных участков может варьироваться от 600 до 6000 рублей. за 1 кв.м (60 000 - 600 000 руб. за 1 сот). Минимальное предложение - земельный участок по ул. Правды в районе Бугровки, площадью 1600 кв.м., по 688 рублей за 1 кв.м. Максимальное предложение - земельный участок в районе Бугровки по ул. Тимирязева, площадью 18 соток, стоимость 1 кв.м. составляет 5 555 рублей. Наиболее встречаемые сделки и предложения в этих районах по 1500-2000 рублей за 1 кв.м.

Участки площадью от 100 до 500 кв.м выставлены на продажу, как самые дорогие участки за 1 кв.м. Самые дешевые участки за квадратный метр, это участки площадью 500-1000 кв.м. В Пензе наибольшее количество продаваемых участков под ИЖС с площадью 500-1000 кв.м..

Результатом изучения темы данной дипломной работы и исследования земельного рынка г.Пенза является прогноз его развития на краткосрочную перспективу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года//Российская газета.-1993.-№237.-25 декабря
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от от 28.03.2017 N 39-ФЗ №51-ФЗ. Часть 1.//СЗ РФ.-1994.-№32.-Ст.3301
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 28.03.2017 №14-ФЗ. Часть 2.//СЗ РФ.-1996.-№5.-Ст.410
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 28.03.2017 г. №146-ФЗ. Часть 3.//СЗ РФ.-201.-№492.-Ст.4552
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 01.01.2017 г. №136-ФЗ//СЗ РФ.-2001.-№44.-Ст.4147
6. Водный кодекс действующая редакция с обновлениями от 31 октября 2016 года.
7. Лесной кодекс действующая редакция с обновлениями от 1 марта 2017 года/
8. Жилищный кодекс действующая редакция с обновлениями от 1 января 2017 года.
9. Градостроительный кодекс действующая редакция с обновлениями от 18 марта 2017 года.
10. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция)
11. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 03.07.2016) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016)
12. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»// Российская газета, № 5.
13. Федеральный закон от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»/ Российская газета. - 2001. - N 137.

14. Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»//Российская газета. - 2001. - № 118, 119.

15. Федеральный закон от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

16. Постановление Правительства РФ от 02 декабря 2000 г. № 918 «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра»//Российская газета. - 2000. - № 243.

17. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков»//Российская газета. - 2002. - № 221.

18. Приказ Госкомэкологии России от 16 мая 2000 г. № 372//Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 2000. - № 31.

19. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон // «Правовая система «Консультант Плюс».

Научная и обзорная литература

20. Ковальчук А. Земельный рынок России//Отечественные записки № 1, 2004г.

21. Мальцев К.В. Журнал Регионология №4// Проблемы развития земельного рынка в Российской Федерации, 2008г.

22. Попова И.В. Журнал//Известия Тульского Государственного Университета//Экономические и юридические науки//Выпуск №3-1, 2013г.

23. Гольцблат.А. Сделки с землей: купля-продажа, аренда, приватизация, ипотека - М., 2004. С. 11.

24. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2016г. [Текст]: материалы управления федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. - Пенза, 2011. – 63с.

25. Варламов, А.А. Земельный кадастр: бт. [Текст] Т.4: Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006.-463с. – (Учебники и учебные пособия для студентов вузов).

26. Толстых, Ю.О. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях / Герасимова А.А., Толстых Ю.О., Савина Е.А., Константинова Ю.Р. // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2, с. 471;

27. Учинина, Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов [Текст]:

28. Сегментирование рынка: практическое руководство» М. Макдональд, Я. Данбар, 2002 ISBN 5-8018-0204-5.

29. Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Велби; Проспект, 2007. С. 6.

30. Баронин С.А., Сегаев И.Н. Функционально-надежностное моделирование девелопмента земельных участков в жилищных корпорациях//Недвижимость: экономика, управление. 2009. №1. С. 58-61.

31. Евсюкова А.И., Учинина Т.В. Анализ основных факторов, влияющих на величину рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства (на примере Пензенской области)// Современные проблемы науки и образования. 2014. №6. С. 577.

32. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития рынка жилой недвижимости в г. Пензе // Современные проблемы науки и образования. 2013. №6. С. 425.

Интернет-ресурсы:

29. Административная реформа в РФ (www.ar.gov.ru) (дата обращения 01.05.2017)
30. Министерство экономического развития (www.economy.gov.ru) (дата обращения 01.05.2017)
31. Правительство Пензенской области (www.penza.ru) (дата обращения 01.05.2017)
32. Администрация города Пензы (www.penza-gorod.ru) (дата обращения 01.05.2017)
33. Инвестиционный портал (www.investinpenza.ru) (дата обращения 01.05.2017)
34. Сайт объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>)(дата обращения 01.05.2017)
35. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/site/>)(дата обращения 01.05.2017)

Приложение 1. Анализ земельного рынка г. Пензы

Регион	Городской центр	Вид сделки	Тип сделки	Район	Положение	Дата	Наличие коммуникаций	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Адрес объявления в Интернете
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Ключевая	28.01.2017	нет	300	800 000	2 667	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._i_zhs_860701660
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	пр. Мопра	29.01.2017	на участке	500	1 300 000	2 600	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._i_zhs_908606121
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Бумажников	02.02.2017	на участке	500	3 500 000	7 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._i_zhs_896695988
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Парижской Коммуны	18.01.2017	на участке	600	500 000	833	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._i_zhs_888352415
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	Барковка	23.01.2017	на участке	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._i_zhs_905864460
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. 1-й Порядок	21.01.2017	на участке	800	3 070 000	3 838	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_852597756
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул.Кирова	25.01.2017	нет	800	880 000	1 100	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_767591000
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. им 354 стрелковой дивизии	10.01.2017	нет	850	2 050 000	2 412	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._izhs_863558653

Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Седова	18.01.2017	на участке	900	1 080 000	1 200	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_563942176
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Кошево	18.01.2017	рядом с участком	900	700 000	778	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_878411238
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Полины Осипенко	21.01.2017	на участке	900	900 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_802993697
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Чапаева	18.01.2017	рядом с участком	1 000	1 500 000	1 500	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_902063500
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул Полины Осипенко	18.01.2017	на участке	1 000	900 000	900	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_824832497
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	Бадигина проезд	18.01.2017	рядом с участком	1 000	1 500 000	1 500	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_900495375
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	Бессоновка	21.01.2017	на участке	1 000	270 000	270	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_789818008
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	1-й Луговой проезд	28.01.2017	нет	1 000	1 400 000	1 400	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_786509277
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Достоевского	31.01.2017	на участке	1 000	2 800 000	2 800	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._

											_izhs_909890368
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	Буровой пер	02.02.2017	нет	1 000	1 070 000	1 070	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_851871079
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Светлопо- лянская	02.02.2017	на участке	1 000	900 000	900	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_813535620
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Кошевого	29.01.2017	на участке	1 080	2 199 000	2 036	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.8_sot._izhs_177202872
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Инсарская	18.01.2017	на участке	1 110	2 500 000	2 252	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11.1_sot._izhs_850984895
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Татлина	30.01.2017	на участке	1 120	2 400 000	2 143	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11.2_sot._izhs_895410529
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	с/т "Березка"	18.01.2017	нет	1 130	1 200 000	1 062	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11.3_sot._izhs_823596054
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул.Пилотная	21.01.2017	на участке	1 200	5 000 000	4 167	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_904683182
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Пилотная	25.01.2017	на участке	1 200	3 100 000	2 583	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_894396405
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул.Кошевого	25.01.2017	на участке	1 200	540 000	450	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_894396405

											stki/uchastok_12_sot._izhs_143174034
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Совхоз-техникум	23.01.2017	на участке	1 400	1 800 000	1 286	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_838170702
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул.Пилотная	10.01.2017	рядом с участком	1 500	2 900 000	1 933	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_796927004
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Добролюбова	10.01.2017	на участке	1 500	2 950 000	1 967	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_878553810
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Совхоз-техникум	18.01.2017	на участке	2 000	450 000	225	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_885462291
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул.Кошевого	21.01.2017	на участке	2 900	1 500 000	517	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._izhs_299814732
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Аминевка	21.01.2017	нет	100	300 000	3 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._izhs_904495402
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Революционная	10.01.2017	на участке	150	1 100 000	7 333	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_sot._izhs_885745536
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Салтыкова-Щедрина	28.01.2017	на участке	600	1 670 000	2 783	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_768482979
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-	Ленинский	ул. Ново -	18.01.2017	на участке	900	1 100 000	1 222	https://www.avito.ru/

область			продажа		Прогонная						penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_853640555
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Рябиновый проезд	18.01.2017	на участке	900	1 150 000	1 278	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_747333170
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Маресьева	18.01.2017	на участке	1 000	2 550 000	2 550	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_889037881
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Пенза,11	21.01.2017	нет	1 000	800 000	800	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_903781115
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Ленинский Мехлесхоз	30.01.2017	на участке	1 000	500 000	500	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_728767077
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Лебедевская	10.01.2017	на участке	1 500	3 250 000	2 167	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_341943742
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Виравная	18.01.2017	на участке	1 500	1 200 000	800	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_784864743
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Лебедевская	28.01.2017	на участке	1 500	3 490 000	2 327	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_622360273
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	свх.заря	18.01.2017	рядом с участком	600	510 000	850	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_851086659

Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Вологодский 3-й проезд	25.01.2017	на участке	600	470 000	783	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._i_zhs_711316973
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул.Юбилейная	25.01.2017	на участке	600	285 000	475	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._i_zhs_906729315
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Минская	23.01.2017	рядом с участком	700	550 000	786	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._i_zhs_859238454
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Арбековская	18.01.2017	рядом с участком	800	800 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_435400021
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Лунинская	21.01.2017	на участке	800	800 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_763075764
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Заря-2	28.01.2017	нет	900	650 000	722	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_879434740
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Северополянская	28.01.2017	рядом с участком	900	699 000	777	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_908016934
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Рябиновая	29.01.2017	на участке	900	2 100 000	2 333	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_797675231
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Гвоздева	18.01.2017	нет	1 000	610 000	610	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._i_zhs_797675231

											_izhs_757137486
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Славы	18.01.2017	на участке	1 000	150 000	150	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_903473058
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Арбековская	21.01.2017	на участке	1 000	900 000	900	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_732446426
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. 4- проезд Можжухина	23.01.2017	на участке	1 000	550 000	550	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_905788249
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Дачная	25.01.2017	на участке	1 000	1 750 000	1 750	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_906993863
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул.Побочинская	25.01.2017	на участке	1 000	1 350 000	1 350	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_399613129
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Земляничная	18.01.2017	на участке	1 050	1 200 000	1 143	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot._izhs_442806131
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул.Овощная	28.01.2017	рядом с участком	1 050	550 000	524	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_sot._izhs_587920068
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	3 малоэтажный проезд	25.01.2017	на участке	1 070	1 250 000	1 168	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot._izhs_649839630
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Проезд Гвоздева	18.01.2017	на участке	1 100	1 150 000	1 045	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.7_sot._izhs_649839630

											stki/uchastok_11_sot._izhs_864079611
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Тимирязева	25.01.2017	на участке	1 100	2 600 000	2 364	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_906420824
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Звездная	10.01.2017	на участке	1 200	350 000	292	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_892062171
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Звездная	18.01.2017	на участке	1 200	370 000	308	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_892062171
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Заря-2	18.01.2017	на участке	1 200	900 000	750	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_783569116
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	сдт весна	18.01.2017	на участке	1 200	300 000	250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_796891406
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Минская	02.02.2017	рядом с участком	1 300	1 500 000	1 154	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_896713875
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Районная	18.01.2017	рядом с участком	1 400	840 000	600	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_902946816
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Районная	18.01.2017	рядом с участком	1 500	1 500 000	1 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_859771913
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-	Октябрьский	разъезд Ар-	18.01.2017	нет	1 500	650 000	433	https://www.avito.ru/

область			продажа		беково						penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_840332864
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Банная	28.01.2017	на участке	1 750	1 100 000	629	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_17.5_sot._izhs_831840611
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	2-й Вологодский проезд	18.01.2017	нет	390	780 000	2 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_sot._izhs_801251182
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Днепропетровская	21.01.2017	нет	600	1 000 000	1 667	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_625795533
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул.Магистральная	28.01.2017	на участке	600	400 000	667	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_847413108
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул.Юбилейная	28.01.2017	рядом с участком	600	270 000	450	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_907746671
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Ферганская	28.01.2017	на участке	600	1 200 000	2 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_766416391
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Кривошея	18.01.2017	рядом с участком	700	500 000	714	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_900493646
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул.Токарная	18.01.2017	на участке	700	2 450 000	3 500	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_679632045

Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Бакинская	01.02.2017	на участке	700	1 500 000	2 143	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._i_zhs_806529613
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	1-й проезд Кривоозерье	28.01.2017	на участке	800	500 000	625	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._i_zhs_907721317
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Полтавская	23.01.2017	на участке	900	2 300 000	2 556	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_732946717
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Волжская	02.02.2017	на участке	900	2 000 000	2 222	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._i_zhs_778901220
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Кривоозерья	18.01.2017	на участке	1 000	1 200 000	1 200	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_889499681
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Батайская	18.01.2017	нет	1 000	300 000	300	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_607847328
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Тихая	18.01.2017	на участке	1 000	2 800 000	2 800	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_869383999
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Курская	21.01.2017	на участке	1 000	1 250 000	1 250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_903678360
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Красноярская	29.01.2017	на участке	1 000	2 000 000	2 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._

											_izhs_430554311
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Чебышева	30.01.2017	на участке	1 000	2 250 000	2 250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_895873401
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Кондольская	18.01.2017	на участке	1 020	2 050 000	2 010	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10.2_sot._izhs_584279160
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Курская	18.01.2017	на участке	1 100	1 620 000	1 473	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_599728334
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Журавского	18.01.2017	на участке	1 100	2 250 000	2 045	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_766127629
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Курская	23.01.2017	на участке	1 100	1 480 000	1 345	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_905865783
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	п. Мичуринский 2 квартал	18.01.2017	рядом с участком	1 200	650 000	542	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_899865232
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Федотова	28.01.2017	на участке	1 220	3 500 000	2 869	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot._izhs_487491028
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Красная	28.01.2017	на участке	1 400	6 500 000	4 643	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_868605068
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Макарова	31.01.2017	на участке	1 400	1 750 000	1 250	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_868605068

											stki/uchastok_14_sot._izhs_909917308
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул Ленинский Мехлесхоз	18.01.2017	нет	1 500	850 000	567	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_900322667
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Тихая	18.01.2017	на участке	1 500	2 100 000	1 400	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_869380291
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Мясницкая	23.01.2017	на участке	1 500	5 500 000	3 667	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_767586338
Пензенская область	Пенза	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Совхоз-техникум	01.02.2017	на участке	1 680	2 000 000	1 190	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_sot._izhs_910568517

Приложение 2. Анализ земельного рынка административных центров РФ								Пло- щадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Адрес объявления в Ин- тернете
Регион	Административный центр	Тип объекта	Способ приобретения	Район	Местоположение	Дата	Состояние коммуни- каций				
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Дёмский	Романовка	08.03.2017	на участке	700	700 000	1 000	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_825412062
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Калининский	Федоровка	08.03.2017	на участке	600	480 000	800	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_849680679
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Советский	ул. Куста- рево	08.03.2017	на участке	1 200	2 900 000	2 417	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_921388298
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Кировский	ул. Лево- бережная	08.03.2017	нет	640	1 250 000	1 953	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_sot._izhs_892174430
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Кировский	ул. Пугаче- ва	08.03.2017	на участке	1 000	11 999 999	12 000	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_797706943
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Орджоникид- зевский	квартал 14А	08.03.2017	нет	1 200	800 000	667	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1162065567
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Калининский	Макси- мовка	08.03.2017	на участке	650	500 000	769	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_907284397
Республика Башкорто- стан	Уфа	ИЖС	купля- продажа	Кировский	ул.Флотска я	08.03.2017	на участке	1 000	2 000 000	2 000	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_81683

											7991
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Красноталовая	08.03.2017	на участке	1 000	2 400 000	2 400	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1142099606
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Нагаево	08.03.2017	нет	1 500	1 350 000	900	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1121063403
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул. Деловая	08.03.2017	на участке	1 500	1 400 000	933	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_903243737
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул.Прудная	08.03.2017	нет	1 770	2 000 000	1 130	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_17.7_sot._izhs_893069836
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Дёмский	Гилева переулок	08.03.2017	на участке	1 000	1 500 000	1 500	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_771051788
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул.Чернышевского	08.03.2017	нет	770	7 500 000	9 740	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_sot._izhs_1020575844
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Сыртлановой	08.03.2017	рядом с участком	1 000	2 000 000	2 000	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_897113483
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Стартовая	08.03.2017	на участке	1 750	2 590 000	1 480	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_17.5_sot._izhs_459262243
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Советский	ул.Менделеева	08.03.2017	нет	3 000	15 000 000	5 000	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1142099606

стан											stok 30 sot. izhs 10721 03557
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	Базилевка	08.03.2017	нет	800	250 000	313	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_772094544
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	д.Самохваловка	08.03.2017	нет	1 400	850 000	607	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_966839713
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Орджоникидзевский	Грибовка	08.03.2017	на участке	2 550	1 550 000	608	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_25.5_sot._izhs_1036297569
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул.Мичурина	08.03.2017	на участке	600	3 500 000	5 833	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_755234296
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Мамин-Сибиряка	08.03.2017	нет	400	5 000 000	12 500	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1033809259
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул.Ключевая	08.03.2017	на участке	1 500	1 700 000	1 133	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_906763418
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул. Геологов	08.03.2017	рядом с участком	800	3 900 000	4 875	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_912781154
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Калининский	Максимова	08.03.2017	на участке	700	1 250 000	1 786	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_880105448
Республика	Уфа	ИЖС	купля-	Дёмский	ул.Глазовс	08.03.2017	на участке	600	1 200 000	2 000	https://www.avito.ru/ufa

Башкортостан			продажа		кая						/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 742370991
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Мусы Валитова	08.03.2017	на участке	750	4 100 000	5 467	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye uchastki/uchastok 7.5 sot. izhs 646338721
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул. Трудовая	08.03.2017	нет	1 000	3 050 000	3 050	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 798033281
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул.Локотовская	08.03.2017	рядом с участком	1 300	1 480 000	1 138	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye uchastki/uchastok 13 sot. izhs 882393434
Республика Башкортостан	Уфа	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул. Роз	08.03.2017	нет	800	1 100 000	1 375	https://www.avito.ru/ufa/zemelnye uchastki/uchastok 8 sot. izhs 1137392805
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Береговая	09.03.2017	на участке	1 200	1 900 000	1 583	https://www.avito.ru/kirovskaya oblast kirov/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 782317899
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Нововятский	ул. Карьерная	09.03.2017	нет	1 200	390 000	325	https://www.avito.ru/kirovskaya oblast kirov/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 913214844
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Отрадная	09.03.2017	на участке	900	1 250 000	1 389	https://www.avito.ru/kirovskaya oblast kirov/zemelnye uchastki/uchastok 9 sot. izhs 912943536
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Сл.Лосево	09.03.2017	нет	1 200	2 500 000	2 083	https://www.avito.ru/kirovskaya oblast kirov/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 913214844

											melnye uchastki/uchastok-12-sot-izhs-776458995
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Костино	09.03.2017	на участке	1 200	420 000	350	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-711532366
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Тверская	09.03.2017	на участке	1 200	280 000	233	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-758951637
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Нововятский	ул. Коммунистическая	09.03.2017	на участке	1 000	980 000	980	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-787327434
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	сл. Санниковы	09.03.2017	рядом с участком	1 100	520 000	473	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-11-sot-izhs-829891015
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	стд Луговые	09.03.2017	на участке	700	400 000	571	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-7-sot-izhs-382581635
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Киров Соски	09.03.2017	нет	1 300	450 000	346	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-13-sot-izhs-827494761
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Никуленки	09.03.2017	на участке	1 430	430 000	301	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-14-sot-izhs-827494761

											k 14.3 sot. izhs 964634 591
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Большая субботиха	09.03.2017	на участке	1 200	450 000	375	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-853248196
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Верхняя	09.03.2017	на участке	700	450 000	643	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-7-sot-izhs-910005543
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Хуторская	09.03.2017	на участке	1 000	270 000	270	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-855692623
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	пр.Победы 2я улица	09.03.2017	на участке	1 200	900 000	750	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-798720460
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	д. Масленики	09.03.2017	нет	1 200	180 000	150	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-788441260
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул.Снежная	09.03.2017	на участке	1 000	500 000	500	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-1131263279
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Снежная	09.03.2017	на участке	1 010	280 000	277	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok-10.1-sot-izhs-906275

											808
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	д Боровые Ганино	09.03.2017	на участке	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 870605775
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Силикат-чик	09.03.2017	на участке	600	120 000	200	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 882311922
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Черное озеро	09.03.2017	на участке	800	120 000	150	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 8 sot. izhs 872095027
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Нововятский	ул. Молодой Гвардии	09.03.2017	рядом с участком	660	2 200 000	3 333	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 6.6 sot. izhs 882428564
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Ленина	09.03.2017	на участке	1 200	1 100 000	917	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 911234346
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	п. Чистые Пруды	09.03.2017	на участке	1 400	1 400 000	1 000	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 14 sot. izhs 860094327
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Левитана	09.03.2017	нет	1 000	370 000	370	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze melnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 989697368
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Нововятский	ул. Слобода Савин-	09.03.2017	на участке	1 150	450 000	391	https://www.avito.ru/kir ovskaya oblast kirov/ze

					цы						melnye uchastki/uchastok 11.5 sot. izhs 778454597
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Никульчинский переулок	09.03.2017	на участке	1 520	300 000	197	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok 15.2 sot. izhs 785627734
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Малая Субботиха	09.03.2017	нет	1 200	200 000	167	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok 12 sot. izhs 860048732
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Карьерная	09.03.2017	на участке	1 000	550 000	550	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok 10 sot. izhs 909948782
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Полевая	09.03.2017	на участке	1 200	800 000	667	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok 12 sot. izhs 770332297
Кировская область	Киров	ИЖС	купля-продажа	Нововятский	ул. Полевая	09.03.2017	на участке	340	170 000	500	https://www.avito.ru/kir-ovskaya-oblast-kirov/ze-melnye-uchastki/uchastok 3.4 sot. izhs 804937301
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Кирпичная	10.03.2017	нет	1 200	1 188 000	990	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye-uchastki/uchastok 12 sot. izhs 831821436
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Липовая	10.03.2017	на участке	1 000	1 150 000	1 150	https://www.avito.ru/yos-hkar-

											ola/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 92 3879156
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Меди- цинская	10.03.2017	на участке	1 500	1 100 000	733	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 15 sot. izhs 10 70422944
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Димит- рова	10.03.2017	на участке	600	2 350 000	3 917	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 903 014466
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		Вознесен- ский	10.03.2017	рядом с участком	1 000	560 000	560	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 82 5487853
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Грушо- вая	10.03.2017	на участке	600	430 000	717	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 144 794487
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Гайда- ра	10.03.2017	на участке	700	1 050 000	1 500	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 7 sot. izhs 117 8859146
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Ломо- носова	10.03.2017	на участке	900	1 500 000	1 667	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 9 sot. izhs 122 0602512
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Дачная	10.03.2017	на участке	1 210	1 150 000	950	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 122 0602512

											ola/zemelnye uchastki/u chastok 12.1 sot. izhs 7 82517082
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Тарха- ново	10.03.2017	на участке	1 000	800 000	800	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 10 sot. izhs 81 7542770
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Желез- нодорож- ная	10.03.2017	на участке	600	1 400 000	2 333	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 912 063417
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		Ноля- Вершина	10.03.2017	нет	1 200	650 000	542	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 12 sot. izhs 91 1258600
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Боль- шое Чига- шево	10.03.2017	на участке	800	1 400 000	1 750	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 8 sot. izhs 102 3412057
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Ком- мунисти- ческая	10.03.2017	рядом с участком	1 400	2 300 000	1 643	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 14 sot. izhs 77 9420075
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Уса- дебная	10.03.2017	на участке	1 400	650 000	464	https://www.avito.ru/yos hkar- ola/zemelnye uchastki/u chastok 14 sot. izhs 10 50062502
Республика Марий Эл	Йош- кар-Ола	ИЖС	купля- продажа		ул. Кир- пичная	10.03.2017	нет	800	792 000	990	https://www.avito.ru/yos hkar-

											ola/zemelnye uchastki/u chastok 8 sot. izhs 831 824614
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Кирпичная	10.03.2017	нет	1 500	1 485 000	990	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 15 sot. izhs 83 1818453
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Кирпичная	10.03.2017	нет	1 400	1 386 000	990	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 14 sot. izhs 83 1814240
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Карла Либкнехта	10.03.2017	на участке	600	1 350 000	2 250	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 661 680478
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Тарханово	10.03.2017	нет	600	900 000	1 500	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 896 100744
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Вознесенская	10.03.2017	нет	600	1 200 000	2 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 706 639504
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		Жуковского	10.03.2017	на участке	600	1 640 000	2 733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 749 743697
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		пер Ушакова	10.03.2017	на участке	600	1 800 000	3 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye uchastki/u chastok 6 sot. izhs 749 743697

											ola/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 907 665421
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Соловьева	10.03.2017	на участке	1 000	1 350 000	1 350	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 12 19610547
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Ключевая	10.03.2017	на участке	1 200	950 000	792	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 73 6455959
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Садовая	10.03.2017	рядом с участком	1 200	600 000	500	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 84 0169546
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		Снт Надежда	10.03.2017	рядом с участком	800	540 000	675	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 8 sot. izhs 924 598144
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Чайковского	10.03.2017	рядом с участком	400	2 800 000	7 000	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 4 sot. izhs 924 328073
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Меденцинская	10.03.2017	на участке	1 100	1 530 000	1 391	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 11 sot. izhs 73 2444799
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Тарханово	10.03.2017	рядом с участком	670	990 000	1 478	https://www.avito.ru/yos-hkar-ola/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 907 665421

											ola/zemelnye_uchastki/uchastok 6.7 sot. izhs 12 0377009
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола	ИЖС	купля-продажа		ул. Радищева	10.03.2017	на участке	330	420 000	1 273	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok 3.3 sot. izhs 85 0988491
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Пролетарский	ул. Есенина	11.03.2017	на участке	1 150	570 000	496	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 11.5 sot. izhs 918136007
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Зеленая роща	11.03.2017	нет	1 300	650 000	500	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 13 sot. izhs 8 41244822
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Николаевка	11.03.2017	на участке	1 500	400 000	267	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 7 11191589
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Садовод	11.03.2017	нет	500	500 000	1 000	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 5 sot. izhs 85 1130652
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Зыково	11.03.2017	нет	1 000	400 000	400	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 10 sot. izhs 7 42206186
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Крупской пер	11.03.2017	нет	450	410 000	911	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 4.5 sot. izhs 1 038613895
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	пер. им. Н. К. Крупской	11.03.2017	на участке	1 100	1 260 000	1 145	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 11 sot. izhs 8

											19299919
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Пролетарский	Берсенева	11.03.2017	на участке	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1123692312
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Родникова	11.03.2017	на участке	800	1 150 000	1 438	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_773251105
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул.Рябова	11.03.2017	рядом с участком	1 500	2 900 000	1 933	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_782592095
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Фурманова	11.03.2017	рядом с участком	1 530	2 150 000	1 405	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.3_sot._izhs_912799830
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Зеленая роща	11.03.2017	нет	1 500	555 000	370	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1115359020
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Пролетарский	ул. Полежаева	11.03.2017	нет	300	1 300 000	4 333	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_935836759
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Советская	11.03.2017	нет	1 400	1 000 000	714	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1098784722
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Советская	11.03.2017	нет	1 800	320 000	178	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1095351375
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Сызранская	11.03.2017	на участке	3 000	1 200 000	400	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/

											uchastok 30 sot. izhs 2 74265134
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	с/т Охотник	11.03.2017	на участке	700	220 000	314	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 7 sot. izhs 91 1991619
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Фурманова	11.03.2017	рядом с участком	500	680 000	1 360	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 5 sot. izhs 85 1247954
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Фурманова	11.03.2017	на участке	420	950 000	2 262	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 4.2 sot. izhs 8 41921112
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Мичурина	11.03.2017	рядом с участком	800	850 000	1 063	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 8 sot. izhs 11 75655135
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Сызранская	11.03.2017	на участке	1 800	1 115 000	619	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 18 sot. izhs 6 6516856
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. 2-ая Набережная	11.03.2017	нет	500	850 000	1 700	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 5 sot. izhs 84 2127595
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Советская	11.03.2017	нет	1 500	2 250 000	1 500	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 8 96061818
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Московская	11.03.2017	на участке	2 000	270 000	135	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok 20 sot. izhs 8 63577734
Республика	Саранск	ИЖС	купля-	Октябрьский	ул. Южная	11.03.2017	на участке	1 500	700 000	467	https://www.avito.ru/sar

Мордовия			продажа								ansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_8_21163668
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Пролетарский	ул. Саранская	11.03.2017	на участке	1 000	800 000	800	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7_31641653
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Подлесная	11.03.2017	нет	500	690 000	1 380	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_81_5663828
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Малая кольцевая	11.03.2017	на участке	1 500	480 000	320	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1_212247721
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Мирная	11.03.2017	рядом с участком	1 500	817 000	545	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_9_17603314
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	пл. Тысячелетия	11.03.2017	нет	1 400	700 000	500	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot.izhs_7_10496927
Республика Мордовия	Саранск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Ленинградская	11.03.2017	рядом с участком	3 000	1 950 000	650	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot.izhs_8_06581568
Нижегородская область	Нижний Новгород	ИЖС	купля-продажа		ул. Ефремова	11.03.2017	нет	1 200	14 950 000	12 458	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_877654579
Нижегородская область	Нижний Новгород	ИЖС	купля-продажа	м. Горьковская	ул. Грушевая	11.03.2017	на участке	800	1 300 000	1 625	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_760712999

Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Советский	ТИЗ Ново- покров- ское	11.03.2017	на участке	800	1 300 000	1 625	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1178666319
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Приокский	ТИЗ Надежда-3	11.03.2017	нет	800	1 260 000	1 575	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_749926734
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул Ого- родная	11.03.2017	на участке	1 000	2 600 000	2 600	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_974372098
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Приокский	уч. №71, массив 1	11.03.2017	нет	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_868161253
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Кузнечиха	11.03.2017	нет	660	1 320 000	2 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot_izhs_725197107
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Кузнечиха	11.03.2017	на участке	1 900	5 000 000	2 632	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_924547370
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Высоков- ский про- езд	11.03.2017	на участке	400	2 500 000	6 250	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_1059565718
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Парк Куль- туры	ул. Мосто- отряда	11.03.2017	на участке	450	1 100 000	2 444	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot_izhs_1068949284
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Слобода Печеры	11.03.2017	нет	1 020	11 000 000	10 784	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10.2

											_sot. izhs 427825458
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Тиз Новое Покров- ское	11.03.2017	нет	820	1 800 000	2 195	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8.2_sot.izhs_717304967
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Кузнечиха	11.03.2017	нет	1 310	5 000 000	3 817	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_13.1_sot.izhs_726763868
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Городецкий	КП Адми- рал	11.03.2017	на участке	800	2 100 000	2 625	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_795934905
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Приокский	с/т 40 лет Победы	11.03.2017	нет	850	1 100 000	1 294	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot.izhs_1092169214
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	Слобода Печеры	11.03.2017	нет	1 680	8 500 000	5 060	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_sot.izhs_1125085779
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул.Садовая	11.03.2017	на участке	900	980 000	1 089	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.izhs_827217406
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа		Анкуди- новский парк	11.03.2017	нет	1 000	5 000 000	5 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_899273955
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Московский	СНТ "Бе- резка"	11.03.2017	на участке	600	750 000	1 250	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_1135339056
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа		ТИЗ Надежда-3	11.03.2017	нет	800	1 000 000	1 250	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_1135339056

	род				тер						_uchastki/uchastok 8 so t. izhs 752867433
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Буревестник	ул. Федо- сеенко	11.03.2017	на участке	600	500 000	833	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 6 so t. izhs 853853027
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул. Ков- ская	11.03.2017	рядом с участком	900	2 150 000	2 389	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 9 so t. izhs 753820461
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа		ТИЗ Надежда	11.03.2017	нет	600	650 000	1 083	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 6 so t. izhs 599211213
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа		Молодеж- ный пр-кт	11.03.2017	нет	500	2 500 000	5 000	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 5 so t. izhs 1049063076
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	Земляничная Поляна	ул. Добрая	11.03.2017	на участке	1 050	1 500 000	1 429	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 10.5 sot. izhs 822454109
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул. Прибре- жная Сло- бода	11.03.2017	на участке	820	5 600 000	6 829	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 8.2 sot. izhs 954775670
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул. Аква- рельная	11.03.2017	на участке	800	3 000 000	3 750	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 8 so t. izhs 634221685
Нижегород- ская область	Нижний Новго- род	ИЖС	купля- продажа	м. Горьковская	ул им.О.Чачи ной	11.03.2017	нет	500	550 000	1 100	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 5 so t. izhs 822659569
Нижегород-	Нижний	ИЖС	купля-	Кузьминка	ул. Тала-	11.03.2017	на участке	1 200	1 590 000	1 325	https://www.avito.ru/nizhniy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok 5 so t. izhs 822659569

ская область	Новгород		продажа		лушкина						niiy-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-912335087
Нижегородская область	Нижний Новгород	ИЖС	купля-продажа	м. Горьковская	ТИЗ Надежда	11.03.2017	рядом с участком	800	1 600 000	2 000	https://www.avito.ru/nizhnii-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot-izhs-614484792
Нижегородская область	Нижний Новгород	ИЖС	купля-продажа	Приокский	ул. Березопольская	11.03.2017	нет	800	2 500 000	3 125	https://www.avito.ru/nizhnii-novgorod/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot-izhs-586219293
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Молодежная	12.03.2017	нет	2 300	1 650 000	717	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-23-sot-izhs-807771748
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Туркестанская	12.03.2017	на участке	450	5 000 000	11 111	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-4.5-sot-izhs-1051337390
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Красногорская	12.03.2017	на участке	550	3 500 000	6 364	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-5.5-sot-izhs-482664361
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Ушакова	12.03.2017	нет	1 500	850 000	567	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-15-sot-izhs-580365772
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Центральный	ул. Кардонная	12.03.2017	на участке	300	1 250 000	4 167	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-3-sot-izhs-726830432
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Промышленный	ул. Чебыньковская	12.03.2017	на участке	400	1 500 000	3 750	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok-4-sot-izhs-675803233

Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Дзержинский	Кушкуль Лидиния	12.03.2017	на участке	700	399 000	570	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1059242971
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Центральный	ул.Ленингр адская	12.03.2017	на участке	250	1 300 000	5 200	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_sot._izhs_1167180738
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Центральный	ул Орская	12.03.2017	на участке	600	6 500 000	10 833	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_896821123
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	переулок Тополи- ный	12.03.2017	нет	600	530 000	883	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_867116958
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Дзержинский	ул. Вишне- вая	12.03.2017	на участке	500	410 000	820	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_897907353
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	Весенний- 2	12.03.2017	нет	400	390 000	975	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1044307743
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	Ниж- несакмар- ский	12.03.2017	нет	800	550 000	688	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_912790783
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	ул Цен- тральная	12.03.2017	на участке	1 260	3 700 000	2 937	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_sot._izhs_858001204
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Центральный	ул За- овражная	12.03.2017	нет	560	360 000	643	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5.6_sot._izhs_

											1150906466
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	п. им. Куйбышева	12.03.2017	на участке	13 000	2 500 000	192	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2_11086822
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Южный	12.03.2017	нет	600	150 000	250	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot._izhs_95_6018921
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	СНТ Медик	12.03.2017	нет	600	150 000	250	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot._izhs_12_09567797
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Ясельный проезд, №13	12.03.2017	нет	1 500	950 000	633	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7_95102764
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Беяевская	12.03.2017	на участке	600	590 000	983	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_6_sot._izhs_65_5174159
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Берег Урала	12.03.2017	нет	500	3 600 000	7 200	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_5_sot._izhs_80_5753082
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Центральный	ул. Григорьевская	12.03.2017	нет	1 360	14 000 000	10 294	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_13.6_sot._izhs_786328169
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Дзержинский	ул. Цвиллинга	12.03.2017	на участке	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot._izhs_9_05800365
Оренбургская область	Оренбург	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Виноградский	12.03.2017	рядом с участком	1 000	1 300 000	1 300	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki

											/uchastok 10 sot. izhs 8 37104027
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	ул.Славянс кая	12.03.2017	на участке	1 000	1 699 000	1 699	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 10 sot. izhs 1 138183849
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	ул. Пуш- кинская	12.03.2017	нет	250	13 000 000	52 000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 2.5 ga izhs 8 85785560
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Дзержинский	ул. Абри- косовая	12.03.2017	нет	500	400 000	800	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 5 sot. izhs 79 9872070
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	Снт дубо- вая роща.	12.03.2017	на участке	800	615 000	769	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 8 sot. izhs 58 6689095
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Ленинский	ул. Газ- промов- ская	12.03.2017	нет	600	3 000 000	5 000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 6 sot. izhs 89 5740658
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Дзержинский	ул. М.Недели на	12.03.2017	нет	1 500	550 000	367	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 15 sot. izhs 9 96413403
Оренбург- ская область	Орен- бург	ИЖС	купля- продажа	Промышлен- ный	СНТ Нефтехимик	12.03.2017	на участке	500	500 000	1 000	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye-uchastki/uchastok 5 sot. izhs 80 2987965
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля- продажа	Индустриаль- ный	ул Черно- горская	13.03.2017	нет	1 200	2 000 000	1 667	https://www.avito.ru/perm/zemelnye-uchastki/uchastok 12 sot. izhs 970 658262
Пермский	Пермь	ИЖС	купля-	Свердловский	Южный	13.03.2017	на участке	1 200	2 300 000	1 917	https://www.avito.ru/per

край			продажа								m/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 118 4440128
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Индустриальный	ул Молодежная	13.03.2017	на участке	1 000	700 000	700	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 947 900148
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Свердловский	ул. Ясеновая	13.03.2017	на участке	1 050	980 000	933	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 10.5 sot. izhs 90 0976558
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникидзевский	ул. Трясолобова	13.03.2017	на участке	1 200	1 270 000	1 058	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 12 sot. izhs 308 429870
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникидзевский	ул. Северная	13.03.2017	на участке	1 300	880 000	677	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 13 sot. izhs 899 588362
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихинский	ул Копылова	13.03.2017	на участке	500	1 350 000	2 700	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 5 sot. izhs 1204 124107
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникидзевский	ул. 5я палубная	13.03.2017	на участке	900	1 200 000	1 333	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 9 sot. izhs 9146 02116
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихинский	ул.Севастопольская	13.03.2017	на участке	1 100	3 500 000	3 182	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 11 sot. izhs 120 9157717
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Дзержинский	ул. Маяковского	13.03.2017	нет	1 100	350 000	318	https://www.avito.ru/per-m/zemelnye uchastki/uchastok 11 sot. izhs 900 449779

Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникид-зевский	ул Ленина	13.03.2017	на участке	1 300	1 200 000	923	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 13 sot. izhs 877 907104
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихин-ский	ул Горо-децкая	13.03.2017	нет	800	2 950 000	3 688	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 8 sot. izhs 9744 47863
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Перм-ская	13.03.2017	на участке	430	7 900 000	18 372	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 4.3 sot. izhs 738 850034
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихин-ский	ул Черем-ховская	13.03.2017	нет	600	950 000	1 583	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 6 sot. izhs 8209 05355
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихин-ский	СНТ "Опытник"	13.03.2017	нет	560	200 000	357	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 5.6 sot. izhs 929 533815
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихин-ский	ул. Башко-ва	13.03.2017	нет	1 460	12 500 000	8 562	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 14.6 sot. izhs 66 7419289
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Новые Ляды	ул Пио-нерская	13.03.2017	на участке	600	750 000	1 250	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 6 sot. izhs 9154 74223
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Индустриаль-ный	ул Оверят-ская	13.03.2017	рядом с участком	800	2 300 000	2 875	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 8 sot. izhs 1174 067245
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникид-зевский	ул. Чусо-вая	13.03.2017	на участке	1 000	1 000 000	1 000	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uc hastok 10 sot. izhs 103

											9157379
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Свердловский	Соболи	13.03.2017	на участке	600	1 250 000	2 083	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1185896925
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул Судостроителей	13.03.2017	на участке	1 200	2 750 000	2 292	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_911985827
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Новые Ляды	СТ Яблоко сад	13.03.2017	на участке	800	385 000	481	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1054489317
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихинский	Кравченко	13.03.2017	на участке	1 200	2 000 000	1 667	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_914923948
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Орджоникидзевский	ул Центральная	13.03.2017	на участке	1 400	1 400 000	1 000	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_1224774725
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Борцов Революции	13.03.2017	на участке	600	1 600 000	2 667	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_887423387
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Индустриальный	ул.Попутная	13.03.2017	на участке	700	265 000	379	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_846077308
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Новые Ляды	ул 40-летия Победы	13.03.2017	на участке	800	379 000	474	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_922824385
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Свердловский	ул. Самаркандская	13.03.2017	нет	900	2 800 000	3 111	https://www.avito.ru/perм/zemelnye_uchastki/uc

											hastok 9 sot. izhs 7709 12980
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Мотовилихинский	ул. Кондаурова	13.03.2017	нет	800	1 700 000	2 125	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uchastok 8 sot. izhs 9022 62010
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Дзержинский	Красава-3	13.03.2017	нет	1 360	450 000	331	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uchastok 13.6 sot. izhs 61 3729078
Пермский край	Пермь	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Торфяная	13.03.2017	на участке	500	300 000	600	https://www.avito.ru/per m/zemelnye uchastki/uchastok 5 sot. izhs 9077 78032
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	квартал 11	ул. Банная	14.03.2017	рядом с участком	600	800 000	1 333	https://www.avito.ru/samara/zemelnye uchastki /uchastok 6 sot. izhs 75 0220718
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Спортивная	Порт - Артурский переулок	14.03.2017	нет	450	6 000 000	13 333	https://www.avito.ru/samara/zemelnye uchastki /uchastok 4.5 sot. izhs 1052480462
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Московская	7-я просека 6 проезд	14.03.2017	на участке	890	5 500 000	6 180	https://www.avito.ru/samara/zemelnye uchastki /uchastok 8.9 sot. izhs 722533899
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул.Парадная	14.03.2017	нет	2 710	50 000 000	18 450	https://www.avito.ru/samara/zemelnye uchastki /uchastok 27.1 sot. izhs 464780029
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Куйбышевский	ул Петропавловская	14.03.2017	на участке	1 500	1 400 000	933	https://www.avito.ru/samara/zemelnye uchastki /uchastok 15 sot. izhs 3 07449359
Самарская	Самара	ИЖС	купля-	9 просека 5 ли-	ул Барбо-	14.03.2017	на участке	1 100	12 000 000	10 909	https://www.avito.ru/sa

область			продажа	ния	шина по- ляна						mara/zemelnye uchastki /uchastok 11 sot. izhs 8 05687768
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Промышлен- ный	ул. Брест- ская	14.03.2017	на участке	500	3 500 000	7 000	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 5 sot. izhs 47 6303789
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	9 просека 1 ли- ния	ул Барбо- шина по- ляна	14.03.2017	на участке	1 300	12 500 000	9 615	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 13 sot. izhs 4 1681040
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Красная Глинка	ул. Жигули	14.03.2017	на участке	990	5 700 000	5 758	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 9.9 sot. izhs 844584823
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Куйбышевский	Ул. Утев- ская	14.03.2017	рядом с участком	600	650 000	1 083	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 6 sot. izhs 85 1303415
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	СТД Дубки	1-просека 111	14.03.2017	на участке	500	1 250 000	2 500	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 5 sot. izhs 10 22280707
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Алабинская	ул Алексея Толстого	14.03.2017	нет	1 800	12 000 000	6 667	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 18 sot. izhs 1 158107688
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Советская	ул. Черно- горская	14.03.2017	нет	200	1 000 000	5 000	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 2 sot. izhs 91 6646222
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Верхняя под- степновка	ул. Крым- ская	14.03.2017	нет	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/samarazemelnye uchastki /uchastok 10 sot. izhs 9 49794604

Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Советская	Барбошина поляна 9 просека	14.03.2017	на участке	700	4 950 000	7 071	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_766906733
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Кировская	ул Полевая	14.03.2017	на участке	960	1 150 000	1 198	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.6_sot._izhs_871963745
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Целецентр	ул Шеста Радиальная	14.03.2017	нет	600	3 000 000	5 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_izhs_910410159
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Безымянка	ул. Молодежная	14.03.2017	нет	1 400	1 050 000	750	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_915276303
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Безымянка	ул. 15-я дачная	14.03.2017	нет	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_821198681
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Куйбышевский	ул.Эльтоновская	14.03.2017	на участке	1 700	1 500 000	882	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_744485582
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Кировская	ул. Арзамасская	14.03.2017	рядом с участком	700	700 000	1 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_749056661
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	7-я просека	4-проезд уч.51	14.03.2017	нет	400	1 950 000	4 875	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_821771587
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Безымянка	ул Октябрьская	14.03.2017	на участке	800	1 350 000	1 688	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_78

											5960269
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Промышленный	Просека 6	14.03.2017	нет	1 200	5 400 000	4 500	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_9_96289519
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Красноглинский	ул.Соколинная	14.03.2017	рядом с участком	800	1 250 000	1 563	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_10_04058113
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Кировская	ул Обсерваторная	14.03.2017	рядом с участком	1 500	1 500 000	1 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_8_15081466
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул.Трудающихся	14.03.2017	рядом с участком	1 450	1 450 000	1 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_603833590
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Кировский	1линия участок 4	14.03.2017	на участке	600	1 650 000	2 750	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_87_0905666
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Российская	ул. Ярмарочная	14.03.2017	нет	500	7 000 000	14 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_68_3163584
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	м. Алабинская	ул.Белорусская	14.03.2017	нет	1 800	7 000 000	3 889	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_8_49753442
Самарская область	Самара	ИЖС	купля-продажа	Козелки	ул. Школьная	14.03.2017	рядом с участком	700	2 100 000	3 000	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_10_47158045
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Заводской	мкр. Лазурный	15.03.2017	рядом с участком	620	349 000	563	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/

											uchastok 6.2 sot. izhs 1 028296298
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Дачная	15.03.2017	рядом с участком	550	500 000	909	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-5.5-sot.-izhs-8-13820459
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Ново-узенская	15.03.2017	рядом с участком	160	2 000 000	12 500	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-1.6-sot.-izhs-9-27125621
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	пос. Зональный	15.03.2017	нет	1 000	1 300 000	1 300	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-izhs-8-11166390
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Ул.Северная	15.03.2017	рядом с участком	800	200 000	250	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot.-izhs-79-8525925
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Овражная	15.03.2017	на участке	880	600 000	682	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-8.8-sot.-izhs-8-60709335
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул им Островского Н.А	15.03.2017	нет	1 200	1 111 000	926	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot.-izhs-6-58698687
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	Новоосколовский жилой МКР	15.03.2017	рядом с участком	700	1 000 000	1 429	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-7-sot.-izhs-11-67967285
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ТИЗ Мечта	15.03.2017	на участке	1 000	950 000	950	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-izhs-9-22685125

Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул Турковская	15.03.2017	на участке	400	800 000	2 000	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot. izhs_81_7218123
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Жасминный	15.03.2017	нет	1 200	380 000	317	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot. izhs_9_33919177
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул 40 лет Октября	15.03.2017	на участке	900	320 000	356	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_11_14789458
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул. Летняя	15.03.2017	на участке	900	1 300 000	1 444	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_93_1649591
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. 1ая елшанская	15.03.2017	на участке	600	900 000	1 500	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot. izhs_11_99817638
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Заводской	ул. Сельская	15.03.2017	на участке	1 000	530 000	530	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_8_85462580
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Заводской	ул Нагорная пятая	15.03.2017	на участке	250	600 000	2 400	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_sot. izhs_1_067722643
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Фрунзенский	шестой Песочный проезд	15.03.2017	нет	900	730 000	811	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_82_9278941
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Роман-тиков	15.03.2017	рядом с участком	600	350 000	583	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot. izhs_91

											5877475
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул. Соловьиная Роща	15.03.2017	на участке	1 000	2 000 000	2 000	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.izhs-669696379
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Седьмой микрорайон	15.03.2017	на участке	2 000	3 000 000	1 500	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot.izhs-834940015
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Заводской	Ново-Астраханское шоссе	15.03.2017	на участке	1 700	3 900 000	2 294	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-17-sot.izhs-897411358
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Заводской	СНТ Кумысная поляна	15.03.2017	на участке	1 200	300 000	250	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot.izhs-614981479
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	6-й Перспективный проезд	15.03.2017	на участке	650	850 000	1 308	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-6.5-sot.izhs-1115649500
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул. Ершовская	15.03.2017	на участке	2 000	1 800 000	900	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot.izhs-805750458
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. 8 дачная	15.03.2017	на участке	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.izhs-881549950
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул Свободная	15.03.2017	на участке	1 000	1 200 000	1 200	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.izhs-792665309
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул Самойловская	15.03.2017	рядом с участком	1 000	900 000	900	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye-uchastki/

											uchastok 10 sot. izhs 9 14709676
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	ул.Прудовая	15.03.2017	рядом с участком	1 500	500 000	333	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 9 11722022
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	6 Дачная остановка	15.03.2017	на участке	600	1 700 000	2 833	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok 6 sot. izhs 93 4132972
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Волжский	Новосоколовский жилой район	15.03.2017	рядом с участком	800	2 000 000	2 500	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok 8 sot. izhs 91 3919632
Саратовская область	Саратов	ИЖС	купля-продажа	Кировский	ул Зерновая	15.03.2017	нет	900	450 000	500	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok 9 sot. izhs 87 3540505
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Советский	ул Илхам	16.03.2017	на участке	500	600 000	1 200	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok 5 sot. izhs 9004 74402
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул Анисовая	16.03.2017	нет	600	480 000	800	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok 6 sot. izhs 8914 94554
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Куюки	ул Овражная	16.03.2017	на участке	500	1 300 000	2 600	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok 5 sot. izhs 9017 61138
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул Дорожная	16.03.2017	нет	2 500	20 000 000	8 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok 25 sot. izhs 693 793300
Республика	Казань	ИЖС	купля-	м. Горки	ул.Заречная	16.03.2017	на участке	700	1 700 000	2 429	https://www.avito.ru/kaz

Татарстан			продажа		я						an/zemelnye uchastki/uchastok 7 sot. izhs 8644 73832
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул. Трансформаторная	16.03.2017	на участке	600	1 050 000	1 750	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 1107 459047
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Лаишевский	ул Центральная	16.03.2017	на участке	1 770	1 100 000	621	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 17.7 sot. izhs 91 0579888
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Лаишевский	ул Объездная	16.03.2017	на участке	1 850	4 500 000	2 432	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 18.5 sot. izhs 88 3751247
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	СНТ Аэропорт	ул. Космонавтов	16.03.2017	нет	650	1 849 000	2 845	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 6.5 sot. izhs 781 704608
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Площадь Тукая	пл Свободы	16.03.2017	нет	100	900 000	9 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 1 sot. izhs 1171 321536
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Советский	ул. Центральная	16.03.2017	на участке	700	885 000	1 264	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 7 sot. izhs 8854 19598
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул Интернациональная	16.03.2017	нет	400	1 150 000	2 875	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 4 sot. izhs 8629 67230
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Вознесенское	ул Иман	16.03.2017	на участке	600	1 260 000	2 100	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 6124 79809

Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Горки	Оренбургский тракт	16.03.2017	на участке	1 000	4 000 000	4 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_365655183
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Мирный	ул. Пологая	16.03.2017	на участке	650	2 300 000	3 538	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot._izhs_585502450
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Суконная слобода	ул Мухомедьяра	16.03.2017	нет	400	710 000	1 775	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1129487013
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Советский	Ташлык	16.03.2017	на участке	900	2 580 000	2 867	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_611338402
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	СНТ "Сосновый"	ул. Оренбургский тракт	16.03.2017	на участке	500	350 000	700	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_782131290
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Лаишевский	ул. Зимняя	16.03.2017	на участке	900	800 000	889	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_756405595
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Советский	ул. Нагорная	16.03.2017	рядом с участком	1 400	1 300 000	929	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_865838310
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Советский	СДТ Медик	16.03.2017	рядом с участком	600	450 000	750	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_829927233
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Приволжский	ул. Фермское шоссе	16.03.2017	на участке	570	1 800 000	3 158	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot._izhs_118

											7864612
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	Авиастроительный	ул.Вересаева	16.03.2017	на участке	1 510	8 100 000	5 364	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15.1_sot._izhs_747515401
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Кремлёвская	Аракчино	16.03.2017	нет	900	1 200 000	1 333	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_916449247
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул. Черноплодная	16.03.2017	на участке	500	900 000	1 800	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_782310453
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Козья Слобода	Мамадышский тракт	16.03.2017	нет	2 300	16 000 000	6 957	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_822468725
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Аметьево	ул. Бутырская	16.03.2017	на участке	760	4 700 000	6 184	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot._izhs_916548325
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул Тамчы	16.03.2017	на участке	500	999 000	1 998	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_799178701
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул. Азино	16.03.2017	рядом с участком	900	2 250 000	2 500	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_968868445
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул Центральная вторая	16.03.2017	рядом с участком	600	1 199 000	1 998	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_802818258
Республика Татарстан	Казань	ИЖС	купля-продажа	м. Проспект Победы	ул.2-я Окольная	16.03.2017	на участке	600	1 500 000	2 500	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uc

											hastok 6 sot. izhs 8140 65818
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул Василь-ковая	17.03.2017	на участке	1 000	1 090 000	1 090	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs 1 020058643
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Ольховская	17.03.2017	на участке	2 000	4 900 000	2 450	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs 1 213474738
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Арсена проезд	17.03.2017	нет	690	1 050 000	1 522	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.9_sot. izhs 1 184171379
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Ивана Шутова	17.03.2017	рядом с участком	1 730	1 150 000	665	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17.3_sot. izhs 686260803
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Баранова	17.03.2017	на участке	2 500	1 850 000	740	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot. izhs 3 87501392
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Юровские дачи	17.03.2017	рядом с участком	800	750 000	938	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot. izhs 84 0079324
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Липовая роща	17.03.2017	на участке	800	490 000	613	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot. izhs 88 7794049
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	мкр. Орловское	17.03.2017	нет	1 000	400 000	400	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs 1 056356754
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-	Ленинский	ул Приуса-	17.03.2017	рядом с	1 020	1 050 000	1 029	https://www.avito.ru/izh

Республика			продажа		дебная		участком				evsk/zemelnye_uchastki/uchastok 10.2 sot. izhs 912820298
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	мкр. Орловское	17.03.2017	нет	1 010	456 750	452	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 10.1 sot. izhs 1216201999
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Мостовая	17.03.2017	нет	1 010	704 200	697	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 10.1 sot. izhs 1140259336
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул Узорная	17.03.2017	рядом с участком	2 500	2 550 000	1 020	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 25 sot. izhs 8 61975198
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	мкр."Квартал Запад-ный"	17.03.2017	рядом с участком	1 180	767 000	650	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 11.8 sot. izhs 429828441
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Пирогово	17.03.2017	нет	1 500	480 000	320	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 8 13587004
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Юровские дачи	17.03.2017	на участке	1 200	690 000	575	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 12 sot. izhs 7 49063729
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Пушкинская	17.03.2017	нет	1 500	370 000	247	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 8 10214348
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Олега Кошевого	17.03.2017	рядом с участком	1 500	450 000	300	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok 15 sot. izhs 6 33480201

Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Таёжная	17.03.2017	рядом с участком	2 300	2 300 000	1 000	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot.izhs_8_29706370
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Нагорный	17.03.2017	нет	1 000	590 000	590	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_8_09172567
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	ул. Карла Маркса	17.03.2017	нет	610	5 600 000	9 180	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.1_sot.izhs_4_92780197
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Индустриальный	ул. Паустовского	17.03.2017	на участке	1 000	500 000	500	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_1_051137456
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Новый Игерман	17.03.2017	на участке	1 000	850 000	850	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_5_7926416
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Фермерская	17.03.2017	на участке	1 800	1 280 000	711	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot.izhs_7_24937296
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Индустриальный	ул. Мира	17.03.2017	на участке	800	1 650 000	2 063	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_85_2963944
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Сосновый Бор	17.03.2017	на участке	1 150	1 841 600	1 601	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_sot.izhs_430197047
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Первомайский	Ботеневский	17.03.2017	нет	750	5 499 999	7 333	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot.izhs_3

											96859489
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	Нагорный	17.03.2017	нет	6 000	1 500 000	250	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot. izhs_8_21148688
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Индустриальный	ул. Белая	17.03.2017	нет	1 700	1 650 000	971	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot. izhs_8_19588463
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Устиновский	ул. Октябрьская	17.03.2017	на участке	1 100	555 000	505	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_8_20427981
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Трудовая Пчела	17.03.2017	на участке	1 000	402 000	402	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_4_30241550
Удмуртская Республика	Ижевск	ИЖС	купля-продажа	Октябрьский	ул. Колосковая	17.03.2017	на участке	1 500	1 050 000	700	https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_7_98278263
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Нижнетатарская	17.03.2017	на участке	1 300	23 000 000	17 692	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_913385923
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Добрая	17.03.2017	на участке	720	1 700 000	2 361	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot. izhs_743737234
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул Благодатная	17.03.2017	рядом с участком	650	1 800 000	2 769	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot. izhs_1176104526
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Засвияжский	ул Пензенская	17.03.2017	на участке	1 000	600 000	600	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_sot. izhs_1176104526

											ki/uchastok_10_sot. izhs_1023206184
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Чернышевского	17.03.2017	на участке	400	2 650 000	6 625	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot. izhs_563960005
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Протоповка	17.03.2017	на участке	1 000	400 000	400	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1071350629
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Ботаническая	17.03.2017	рядом с участком	600	600 000	1 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot. izhs_901777112
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул.Энтузиастов	17.03.2017	рядом с участком	2 000	2 200 000	1 100	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_869017725
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Добрая	17.03.2017	на участке	720	1 700 000	2 361	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot. izhs_743737234
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Нижне-татарская	17.03.2017	на участке	13 000	23 000 000	1 769	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot. izhs_913385923
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Луговая	17.03.2017	рядом с участком	1 000	370 000	370	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_917392863
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Ботаническая	17.03.2017	на участке	760	1 300 000	1 711	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot. izhs_822927562
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-	Заволжский	ул Раз-	17.03.2017	на участке	1 000	2 600 000	2 600	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.6_sot. izhs_822927562

область	новск		продажа		умовского						anovsk/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 861993346
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул.Кулакова	17.03.2017	на участке	1 000	3 000 000	3 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 996299774
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул Свяжская	17.03.2017	на участке	600	400 000	667	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 873153602
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Железнодорожный	ул. Южная	17.03.2017	на участке	500	2 800 000	5 600	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 5 sot. izhs 902308934
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Север	17.03.2017	на участке	1 000	1 550 000	1 550	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 10 sot. izhs 738705171
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул.Вечерняя	17.03.2017	нет	600	1 990 000	3 317	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 745437743
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Лермонтова	17.03.2017	нет	220	950 000	4 318	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 2.2 sot. izhs 1217454798
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул Краснопролетарская	17.03.2017	нет	600	150 000	250	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 6 sot. izhs 821939609
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул Победы	17.03.2017	рядом с участком	500	1 570 000	3 140	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye uchastki/uchastok 5 sot. izhs 864266200

Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул третья Квартальная	17.03.2017	на участке	500	1 800 000	3 600	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1221334201
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул Садовая	17.03.2017	на участке	1 000	4 500 000	4 500	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_779911199
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Засвияжский	ул. Самарская	17.03.2017	нет	500	1 350 000	2 700	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_893406608
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Пензенская	17.03.2017	нет	600	380 000	633	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_916180857
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Федерации	17.03.2017	нет	1 000	9 500 000	9 500	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_659390539
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Маяковского	17.03.2017	на участке	1 200	12 000 000	10 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_582090828
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Водопроводная	17.03.2017	нет	500	3 550 000	7 100	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_820667680
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Рейна	17.03.2017	нет	740	4 200 000	5 676	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._izhs_946868381
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Заволжский	ул 1 Мая	17.03.2017	нет	350	220 000	629	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._izhs

											790197577
Ульяновская область	Ульяновск	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Тимирязева	17.03.2017	нет	500	4 000 000	8 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye-uchastki/uchastok-5-sot.-izhs-1178157302
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул Лермонтова	18.03.2017	на участке	500	5 500 000	11 000	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-5-sot.-izhs-902855122
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	Заря	18.03.2017	нет	600	1 200 000	2 000	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-izhs-870864864
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул. Усадская	18.03.2017	рядом с участком	500	3 000 000	6 000	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-5-sot.-izhs-965726151
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Оби-ковская	18.03.2017	на участке	10 000	2 000 000	200	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-izhs-511221933
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Оригинальная	18.03.2017	нет	600	1 500 000	2 500	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-izhs-793542030
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Серебряная	18.03.2017	на участке	600	900 000	1 500	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-izhs-1101154920
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Клары Цеткин	18.03.2017	рядом с участком	400	1 280 000	3 200	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-4-sot.-izhs-889276243
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	Чандрово	18.03.2017	нет	1 870	2 700 000	1 444	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye-uchastki/uchastok-4-sot.-izhs-889276243

											tki/uchastok 18.7 sot. izhs 827255931
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул Ново-илларионовская	18.03.2017	на участке	1 900	10 500 000	5 526	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 19 sot. izhs 830395560
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	Серебряный	18.03.2017	нет	1 800	4 000 000	2 222	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 18 sot. izhs 749150859
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	Южный	18.03.2017	нет	600	200 000	333	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 6 sot. izhs 811345861
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул Богдана Хмельницкого	18.03.2017	нет	900	6 000 000	6 667	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 9 sot. izhs 1187861950
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул.Чандровская	18.03.2017	рядом с участком	800	799 900	1 000	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 8 sot. izhs 323673675
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул. 2-Южная	18.03.2017	рядом с участком	500	1 700 000	3 400	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 5 sot. izhs 542671752
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	Кошкинский	18.03.2017	на участке	1 550	9 000 000	5 806	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 15.5 sot. izhs 778295627
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Заволжье	ул. Раздольная	18.03.2017	нет	1 090	1 100 000	1 009	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 10.9 sot. izhs 1031139983
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-	Калининский	ул.Узкая	18.03.2017	рядом с	1 500	1 030 000	687	https://www.avito.ru/cheboksary/uchastok 10.9 sot. izhs 1031139983

Республика	сары		продажа				участком				boksary/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1050043340
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Поворотной-Нагорная	18.03.2017	на участке	900	9 500 000	10 556	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_911138388
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	Пихтулино	18.03.2017	на участке	1 900	2 000 000	1 053	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_849146730
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул Колхозная	18.03.2017	на участке	800	4 500 000	5 625	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_831028835
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул.Вятская	18.03.2017	на участке	1 000	1 200 000	1 200	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_885921709
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул.Казанская	18.03.2017	на участке	900	2 450 000	2 722	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_829362707
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Ермака	18.03.2017	на участке	600	1 796 000	2 993	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_779280003
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул Заовражная	18.03.2017	на участке	520	1 570 000	3 019	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot._izhs_914423627
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул. Максима Горького	18.03.2017	на участке	1 300	15 000 000	11 538	https://www.avito.ru/chekboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_888901902

Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул Нижняя	18.03.2017	рядом с участком	350	750 000	2 143	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._izhs_879289221
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул, Тельмана	18.03.2017	на участке	1 600	2 770 000	1 731	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_622303425
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул Сельская	18.03.2017	нет	300	2 120 000	7 067	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izhs_721300953
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Калининский	ул. 40 лет октября	18.03.2017	нет	260	400 000	1 538	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_sot._izhs_863301640
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Ленинский	ул. Богдана Хмельницкого	18.03.2017	нет	800	4 000 000	5 000	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_743946159
Чувашская Республика	Чебоксары	ИЖС	купля-продажа	Московский	ул. Чандровская	18.03.2017	на участке	1 000	1 500 000	1 500	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_683513105

