

УДК 332.62

ОБЗОР ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИЖС В Г. УЛЬЯНОВСК В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ

*Косырева Н. С., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., ст. преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: ИЖС, использование, цены, характеристики, спрос.

В данной статье приводится обзор цен в зависимости от разнообразных характеристик земельного участка под ИЖС на территории города Ульяновск.

Земли ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) запрещено использовать в коммерческих целях. В среднем по России цена на земельный участок в черте города 5 млн. рублей за 10 соток.

Разберем цены земельного участка под ИЖС на территории г. Ульяновска. Лидирует Ленинский район и центральная часть города. Максимальные предложения – от 2 млн рублей за сотку – по улицам Мира и Бебеля. От 1 до 1,8 млн рублей – в переулке Зеленом, на улицах Белинского, Некрасова, Льва Толстого, Красноармейской и Федерации. 500 тыс. рублей стоит сотка на улицах Кооперативной, Омской и Ленина. Цена может снижаться и возможен торг, где требуется снос старого дома. По 41 тыс. рублей предлагают купить землю под ИЖС в садовом товариществе «Красная горка» на улице Пролетарской. В северной части Ленинского района земельные участки дешевле. Сотку по 1 млн. рублей можно приобрести на улице Буинской, до 700 тыс. – на улицах Бакинской и Любви Шевцовой, от 300 до 600 тыс. рублей – на Репина, Рейна, в переулке Бородина и 2 переулке Баумана. Дешевле всего – в переулке Новикова (263 тыс), на улице Подлесной и в Городской усадьбе (150 тыс). В пригородах цены в большом разбросе. В Мостовой сотка стоит 130-380 тыс. рублей, в поселке Сельдь от 60 до 100, цены в Новосельдинском – до 200 тыс. рублей. В Лаишевке от 35 до 70 тыс. Предложение в Карлинском – 25-30, деревне Протопоповка от 33 до 200 тысяч рублей.

В Железнодорожном районе самая дорогая земля – в поселке Туть, который относится к четвертому микрорайону, – от 280 тысяч до

1,2 миллионов рублей за сотку. Близость к центру города, развитие территории УлГУ, формирование комфортной среды обитания в новых жилых кварталах сподвигло владельцев поднять цены. В Киндяковке на улицах Нагорной, Хрустальной и Локомотивной можно купить земельный участок по цене от 266 до 384 тыс. рублей за сотку, на улицах Винновской и Неверова – от 125 до 333 тысяч. Дешевле всего стоит земля на Свяжной – 58 тысяч рублей. В пригородах цены выглядят таким образом: Белый Ключ – 26-181 тыс рублей, Луговое – 15-112 тысяч, Плодовый – 50-151 тыс. руб, Пригородный – 18-151 за сотку.

Предложений по продаже земельных участков больше по количеству и ниже по стоимости – в Дальнем Засвияжье – на улицах Прокофьева, Бутурлиных, Алашеева, Самарской. Ценовая категория здесь составляет от 100 до 260 тысяч рублей за сотку. Есть вариант на улице Рябикова, где просят 1,7 млн рублей. В Ближнем Засвияжье стоимость сотки колеблется, в среднем, от 200 до 500 тыс. руб.

Самая дорогая земля в Заволжском районе – на Верхней Террасе. На улицах врача Михайлова, Одесской, Марии Мусоровой, Волжской продают участки от 300 до 500 тыс. рублей за сотку. За 200 тысяч можно купить сотку под строительство на улицах академика Павлова, Тенистой и Брестской. На Нижней Террасе ценовая планка ниже – 62-140 тысяч рублей. В Новом городе под индивидуальное жилищное строительство предлагают много участков по проспекту Дружбы Народов – 30, 35, 85, 95 и 125 тысяч рублей за сто квадратных метров. В заволжской «рублевке» – поселках Ленинском или Рыбацком – стоимость сотки варьируется от 211 до 361 тысячи рублей. Самая дорогая земля предлагается на улице Счастья, местонахождение которой позиционируется как «новый элитный поселок», а наиболее доступные по цене предложения – на улицах Лесной и Фестивальной [4].

Главными преимуществами земель под ИЖС являются следующие характеристики:

- хорошо налаженная транспортная доступность;
- подведение электросетей к жилой территории;
- доступная близость газопровода и его развязок;
- обеспечение системой водоснабжения;
- в долгосрочной перспективе благоустройство внешней социальной инфраструктуры;
- наличие поблизости медицинских и образовательных учреждений.

Спрос порождает повышение цены, а повышение спроса характеризуется ликвидностью района, его транспортной доступностью, раз-

витостью индустрии и многое другое. Поэтому Ленинский район и центральная часть города Ульяновска являются самыми востребованными и интересными. Следовательно, другие районы и части города проигрывают тем, что имеют более дальнее расстояние к центру города, возникают проблемы с неудовлетворенностью человеческих потребностей в здравоохранении, культурном развитии, получению образования и другом.

Библиографический список:

1. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / М.В.Гавзалелова, О.Н. Цаповская // В мире научных открытий. Материалы международной студенческой научной конференции.- 2017.- С. 24-26.
2. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / А.И.Нужный, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, С.Н. Ларина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2018. -№ 1. -С. 30-35.
3. Юридический портал Правоведус [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravovedus.ru/practical-law/housing/individualno-zhilishhnoe-stroitelstvo-glavnyie-osobennosti/>

REVIEW OF PRICES FOR LAND PLOTS UNDER IZHS IN ULYANOVSK DEPENDING ON LOCATION

Kosyreva N.S.

Keywords: *IZhS, use, prices, characteristics, demand.*

This article provides an overview of prices, depending on the various characteristics of the land for IZhS in the city of Ulyanovsk.