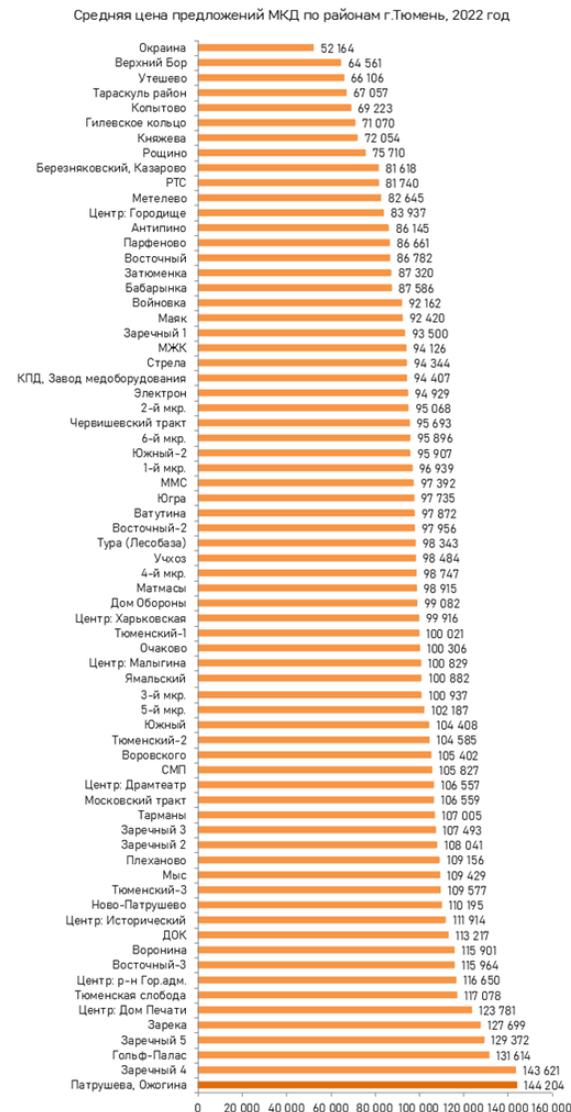


**«Вторичный рынок многоквартирных жилых домов»
Городской округ город Тюмень, 2022 г.**

На момент проведения мониторинга рынка многоквартирных жилых домов (далее – МКД) объем выборочной совокупности по итогам года составил **106 400 ценовых предложений**. Средняя цена таких предложений – **104 820 руб./кв. м**. Для определения ценовых показателей по каждому району городского округа были проанализированы **106 368 предложений** (исключены объекты с материалом стен — дерево).

Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам округа Тюмень, 2022 г.

№ п/п	Район	Количество (ед.)	Средняя* (руб./кв. м)	Минимум (руб./кв. м)	Максимум (руб./кв. м)
1	1-й мкр.	1 486	96 939	53 920	160 465
2	2-й мкр.	952	95 068	46 000	180 916
3	3-й мкр.	1 072	100 937	56 917	179 375
4	4-й мкр.	423	98 747	57 246	141 975
5	5-й мкр.	556	102 187	62 312	188 034
6	6-й мкр.	1 554	95 896	44 074	184 595
7	Автоград	-	-	-	-
8	Антипино	1 064	86 145	39 500	160 428
9	Антипино район	-	-	-	-
10	Бабарынка	340	87 586	37 500	170 543
11	Березняковский, Казарово	32	81 618	46 632	127 500
12	Букино	-	-	-	-
13	Ватутина	2 265	97 872	56 561	190 476
14	Велижанский тракт	-	-	-	-
15	Верхний Бор	28	64 561	50 169	112 026
16	Войновка	1 575	92 162	38 419	148 206
17	Воровского	1 470	105 402	42 708	189 432
18	Воронина	128	115 901	87 810	207 463
19	Восточный	1 773	86 782	48 148	164 516
20	Восточный-2	2 471	97 956	43 554	161 544
21	Восточный-3	3 514	115 964	63 542	216 802
22	Гилево	-	-	-	-
23	Гилевское кольцо	111	71 070	42 162	121 795
24	Гольф-Палас	1 690	131 614	49 444	248 780
25	ДОК	1 660	113 217	53 459	221 053
26	Дом Обороны	4 528	99 082	41 485	193 478
27	ЖД Вокзал	-	-	-	-
28	Зайково	-	-	-	-
29	Зарека	938	127 699	59 801	305 244
30	Заречный 1	1 189	93 500	49 857	169 178
31	Заречный 2	1 563	108 041	42 857	255 319
32	Заречный 3	893	107 493	69 186	189 024
33	Заречный 4	2 220	143 621	84 132	228 070
34	Заречный 5	852	129 372	52 642	209 270
35	Затюменка	249	87 320	59 140	124 172
36	Княжева	16	72 054	66 766	74 184
37	Комарово	-	-	-	-
38	Копытово	12	69 223	66 667	80 000
39	КПД, Завод медоборудования	5 012	94 407	41 071	261 194
40	Лесной мкр.	-	-	-	-



41	Матмасы	413	98 915	55 292	146 814
42	Маяк	1 730	92 420	40 081	177 326
43	Метелево	76	82 645	65 574	107 407
44	МЖК	1 489	94 126	32 182	207 081
45	ММС	1 270	97 392	48 552	173 171
46	Московский тракт	5 845	106 559	43 590	220 886
47	Мыс	5 374	109 429	43 421	223 200
48	Нобель	-	-	-	-
49	Ново-Патрушево	4 848	110 195	67 027	220 325
50	Окраина	13	52 164	39 359	65 952
51	Очаково	103	100 306	72 607	129 771
52	Падерина район	-	-	-	-
53	Парфеново	354	86 661	60 132	121 667
54	Патрушева, Ожогина	331	144 204	79 790	240 000
55	Плеханово	2 167	109 156	60 134	191 083
56	Плодовое	-	-	-	-
57	Привоз	-	-	-	-
58	Рабочий поселок	-	-	-	-
59	Решетникова район	-	-	-	-
60	Рощино	22	75 710	60 647	117 007
61	РТС	180	81 740	50 752	158 703
62	Салаирский тракт	-	-	-	-
63	СМП	949	105 827	48 193	175 829
64	Стрела	301	94 344	43 548	149 732
65	Суходолье	-	-	-	-
66	Тараскуль район	47	67 057	40 166	94 702
67	Тарманы	1 912	107 005	54 444	190 476
68	Тобольский тракт	-	-	-	-
69	Труфаново	1	-	65 946	-
70	Тура (Лесобазы)	4 824	98 343	38 847	187 500
71	ТЭЦ-1	-	-	-	-
72	Тюменская слобода	4 533	117 078	66 555	218 182
73	Тюменский-1	781	100 021	56 352	153 571
74	Тюменский-2	2 370	104 585	46 667	164 179
75	Тюменский-3	2 828	109 577	63 194	191 667
76	Утешево	109	66 106	42 900	104 938
77	Учхоз	662	98 484	40 879	195 000
78	Центр: Городище	71	83 937	47 552	131 944
79	Центр: Дом Печати	808	123 781	54 524	573 487
80	Центр: Драмтеатр	3 178	106 557	51 217	455 927
81	Центр: Исторический	2 277	111 914	46 875	375 587
82	Центр: Малыгина	2 875	100 829	42 590	206 349
83	Центр: р-н Гор.адм.	1 331	116 650	36 932	401 384
84	Центр: Харьковская	3 823	99 916	46 429	207 143
85	Червишевский тракт	1 419	95 693	58 864	189 615
86	Электрон	326	94 929	43 866	153 333
87	Югра	685	97 735	59 459	169 300
88	Южный	1 449	104 408	54 531	176 923
89	Южный-2	2 571	95 907	52 500	162 857
90	Ялуторовский тр., 11 км	-	-	-	-
91	Ямальский	387	100 882	70 346	154 286
Итого по округу Тюмень		106 368	-	32 182	573 487

Примечание: * средний уровень цены без учета выбросов

Наиболее высокая средняя цена предложения наблюдается в районе «Патрушева, Ожогина» — **144 204 руб./кв. м**, а наиболее низкая – в районе «Окраина» — **52 164 руб./кв. м**.

Центральная часть городского округа на фоне активного развития микрорайонов характеризуется средней ценой предложения **от 80 000 - 130 000 руб./кв. м**.

Оценочное зонирование и выбор типового объекта недвижимости

Для каждой ценовой зоны городского округа был определен типовой объект недвижимости, как наиболее часто встречаемый на рынке. Результаты анализа представлены ниже в таблице.

Результаты оценочного зонирования и выбора типового объекта недвижимости на территории округа Тюмень, 2022 г.

№ п/п	Район	Средняя цена (руб./кв. м)	Ценовая зона (граница средней цены по зоне)	Диапазон цен (руб./кв. м)	Средняя цена по зоне (руб./кв. м)	Типовой объект недвижимости		
						Тип квартиры по комнатности	Площадь (кв. м)	Цена (руб./кв. м)
1	Патрушева, Ожогина	144 204						
2	Заречный 4	143 621						
3	Гольф-Палас	131 614						
4	Заречный 5	129 372						
5	Зарека	127 699						
6	Центр: Дом Печати	123 781	1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	36 932 - 573 487	119 600	1-комнатные	40	118 730
7	Тюменская слобода	117 078						
8	Центр: р-н Гор.адм.	116 650						
9	Восточный-3	115 964						
10	Воронина	115 901						
11	ДОК	113 217						
12	Центр: Исторический	111 914						
13	Ново-Патрушево	110 195						
14	Тюменский-3	109 577						
15	Мыс	109 429						
16	Плеханово	109 156	2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	42 590 - 455 927	106 300	1-комнатные	40	110 610
17	Заречный 2	108 041						
18	Заречный 3	107 493						
19	Тарманы	107 005						
20	Московский тракт	106 559						
21	Центр: Драмтеатр	106 557						
22	СМП	105 827						
23	Воровского	105 402						
24	Тюменский-2	104 585						
25	Южный	104 408						

26	5-й мкр.	102 187						
27	3-й мкр.	100 937						
28	Ямальский	100 882						
29	Центр: Малыгина	100 829						
30	Очаково	100 306						
31	Тюменский-1	100 021						
32	ЖД Вокзал	-						
33	Комарово	-						
34	Падерина район	-						
35	Центр: Харьковская	99 916						
36	Дом Обороны	99 082						
37	Матмасы	98 915						
38	4-й мкр.	98 747						
39	Учхоз	98 484						
40	Тура (Лесобазы)	98 343						
41	Восточный-2	97 956						
42	Ватутина	97 872						
43	Югра	97 735						
44	ММС	97 392						
45	1-й мкр.	96 939						
46	Южный-2	95 907						
47	6-й мкр.	95 896	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА					
48	Червишевский тракт	95 693	90 000 -100 000	32 182 - 261 194	96 700	1-комнатные	40	106 270
49	2-й мкр.	95 068	руб./кв. м					
50	Электрон	94 929						
51	КПД, Завод медоборудования*	94 407						
52	Стрела	94 344						
53	МЖК	94 126						
54	Заречный 1	93 500						
55	Маяк	92 420						
56	Войновка	92 162						
57	Нобель	-						
58	Плодовое	-						
59	Привоз	-						
60	Суходолье	-						
61	Бабарынка	87 586						
62	Затюменка	87 320						
63	Восточный	86 782						
64	Парфеново	86 661						
65	Антипино	86 145						
66	Центр: Городище	83 937	4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА					
67	Метелево	82 645	80 000 - 90 000	37 500 - 107 543	86 300	2-комнатные	50	89 300
68	РТС	81 740	руб./кв. м					
69	Березняковский, Казарово*	81 618						
70	Автоград	-						
71	Лесной мкр.	-						
72	Рабочий поселок	-						
73	ТЭЦ-1	-						

74	Ялуторовского тр., 11 км	-						
75	Рошино	75 710						
76	Княжева	72 054						
77	Гилевское кольцо	71 070	5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА					
78	Букино	-	70 000 - 80 000	42 162 - 121 795	71 900	2-комнатные	30	66 590
79	Гилево	-	руб./кв. м					
80	Зайково	-						
81	Копытово	69 223						
82	Тараскуль район	67 057						
83	Утешево	66 106						
84	Верхний Бор	64 561						
85	Окраина	52 164	6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА					
86	Антипино район	-	< 70 000	39 359 - 112 026	65 400	2-комнатные	50	66 790
87	Велижанский тракт	-	руб./кв. м					
88	Решетникова район	-						
89	Салаирский тракт	-						
90	Тобольский тракт	-						
91	Труфаново	-						
Итого по округу Тюмень		104 820	-	-	-	1-комнатные	40	111 820

Таким образом, типовым объектом недвижимости в 2022 году в городском округе город Тюмень является **1-комнатная квартира** площадью **40 кв. м** (средняя цена типового объекта — **111 820 руб./кв. м**).

Состав ценовых зон округа Тюмень, 2022 г.

№ п/п	Наименование района	Ценовая зона	№ п/п	Наименование района	Ценовая зона	№ п/п	Наименование района	Ценовая зона
1	Воронина	1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	39	Ватутина	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	77	Букино	5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА
2	Восточный-3		40	Войновка		78	Гилево	
3	Гольф-Палас		41	Восточный-2		79	Гилевское кольцо	
4	ДОК		42	Дом Обороны		80	Зайково	
5	Зарека		43	Завод медоборудования		81	Княжева	
6	Заречный 4		44	Заречный 1		82	Роцино	
7	Заречный 5		45	КПД		83	Антипино район	6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА
8	Ново-Патрушево		46	Матмасы		84	Велижанский тракт	
9	Патрушева, Ожогина		47	Маяк		85	Верхний Бор	
10	Тюменская слобода		48	МЖК		86	Копыгово	
11	Центр: Дом Печати		49	ММС		87	Окраина	
12	Центр: Исторический		50	Нобель		88	Решетникова р-н	
13	Центр: р-н Гор.адм.		51	Плодовое		89	Салаирский тракт	
14	3-й мкр.	52	Привоз	90	Тараскуль район			
15	5-й мкр.	53	Стрела	91	Тобольский тракт			
16	Воровского	54	Суходолье	92	Труфаново			
17	ЖД Вокзал	55	Тура (Лесобазы)	93	Утешево			
18	Заречный 2	56	Учхоз					
19	Заречный 3	57	Центр: Харьковская					
20	Комарово	58	Червишевский тракт					
21	Московский тракт	59	Электрон					
22	Мыс	60	Югра					
23	Очаково	61	Южный-2					
24	Падерина район	62	Автоград	4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА				
25	Плеханово	63	Антипино					
26	СМП	64	Бабарынка					
27	Тарманы	65	Березняковский					
28	Тюменский-1	66	Восточный					
29	Тюменский-2	67	Затюменка					
30	Тюменский-3	68	Казарово					
31	Центр: Драмтеатр	69	Лесной мкр.					
32	Центр: Малыгина	70	Метелево					
33	Южный	71	Парфеново					
34	Ямальский	72	Рабочий поселок					
35	1-й мкр.	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	73	РТС				
36	2-й мкр.	74	ТЭЦ-1					
37	4-й мкр.	75	Центр: Городище					
38	6-й мкр.	76	Ялуторовского тр., 11 км					

1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА – Жилые комплексы (период строительства 2021-2022 гг.)

№ п/п	Наименование жилого комплекса	Район города	Средняя цена (руб./кв. м)
1	Видный	Восточный-3	141 357
2	Сердце Сибири	Гольф-Палас	137 228
3	Октябрьский	ДОК	121 363
4	Чемпионский		115 619
5	Ютга		101 620
6	Вознесенский	Зарека	195 683
7	Салют		122 257
8	Европейский берег	Заречный 4	149 132
9	Европейский квартал		151 794
10	Айвазовский	Заречный 5	135 545
11	Ария		110 970
12	Второй квартал	Ново-Патрушево	111 036
13	Дом. Лес. Парк		126 427
14	Квартал 1964		112 808
15	Ново-Патрушево		107 324
16	Ожогино	Патрушева, Ожогина	144 204
17	Интеллект-квартал	Тюменская Слобода	128 563
18	Преображенский		118 164
19	Легенда Парк		118 390

Локальная ценовая зона – 1 характеризуется «более высокой» ценностью территории в связи с уникальностью местоположения, развитостью инженерной и социальной инфраструктур и пр.

2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА – Жилые комплексы (период строительства 2021-2022 гг.)

№ п/п	Наименование жилого комплекса	Район города	Средняя цена (руб./кв. м)
1	Да. Квартал Республика	Воровского	111 643
2	Симпл		98 689
3	Ривьера	Заречный 3	102 953
4	Городской квартал Упо	Московский тракт	115 970
5	Колумб		118 701
6	Звездный	Мыс	127 191
7	Первая Линия. Гавань		116 526
8	Первая Линия. пляж		111 242
9	Северный квартал		106 167
10	Финский залив		108 519
11	Москва	Плеханово	120 123

Локальная ценовая зона – 2 характеризуется «высокой» ценностью территории. В данной зоне располагается комплексное и точечное строительство, которое появляется на высвобождающихся территориях в связи с реконструкцией или перепрофилированием.

3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА – Жилые комплексы (период строительства 2021-2022 гг.)

№ п/п	Наименование жилого комплекса	Район города	Средняя цена (руб./кв. м)
1	На Ватутина	Ватутина	96 796
2	Акварель	Дом Оборона	113 291
3	Дебют	Матмасы	104 182
4	Тесла Парк	Маяк	101 698
5	OK!LAND		92 969
6	Акватория		99 589
7	Кватро	Тура (Лесобаз)	105 344
8	Скандия. Квартал у Озера		108 619
9	Тура-2		91 903
10	Краснолесье		106 842
11	Мозаика Парк	Учхоз	92 177
12	Ситион	Центр: Харьковская	110 522
13	2020		111 856
14	На Мельникайте	Южный-2	105 902

Локальная ценовая зона – 3 характеризуется «средней» ценностью территории. Современное использование происходит за счет точечной застройки, сноса и реконструкции зданий и сооружений, изменения вида разрешенного использования земли.

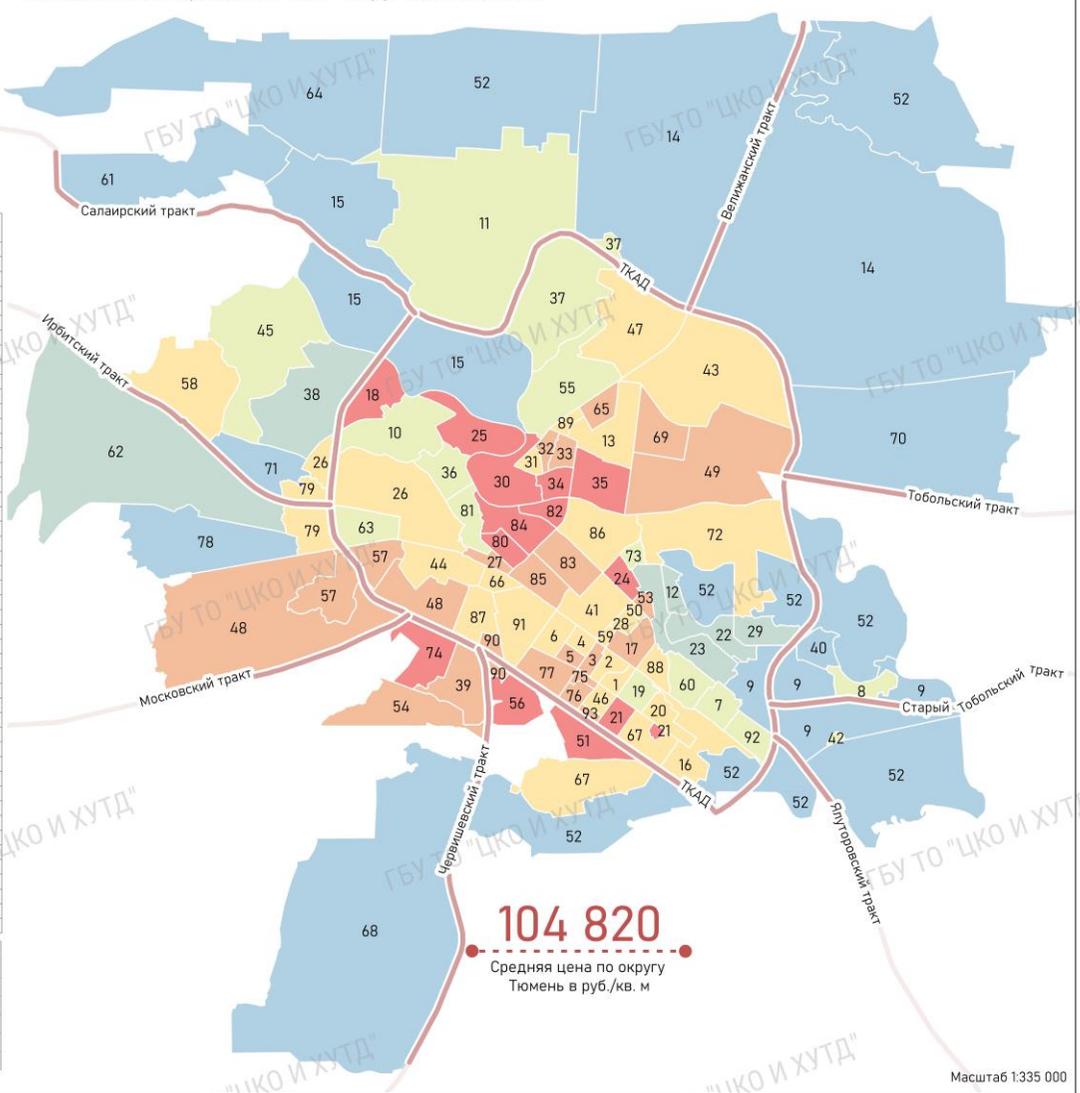
Локальная ценовая зона – 4 характеризуется «низкой» ценностью территории. В данном случае районы расположены в разных частях округа, но объединены по принципу перспективности их освоения под новое квартальное строительство.

Локальная ценовая зона – 5 характеризуется «более низкой», а **локальная ценовая зона – 6** – «самой низкой» ценностью территории. Данные районы максимально удалены от центральной части города, в них отсутствуют новые МКД.

Оценочное зонирование МКД – округ Тюмень, 2022

№	Районы округа Тюмень	Средняя цена руб./кв. м	№	Районы округа Тюмень	Средняя цена руб./кв. м
1	1-й мкр.	96 940	47	ММС	97 390
2	2-й мкр.	95 070	48	Московский тракт	106 560
3	3-й мкр.	100 940	49	Мыс	109 430
4	4-й мкр.	98 750	50	Нобель	—
5	5-й мкр.	102 190	51	Ново-Патрушево	110 190
6	6-й мкр.	95 900	52	Окраина	52 160
7	Автоград	—	53	Очаково	100 310
8	Антипино	86 150	54	Падерина район	—
9	Антипино район	—	55	Падреново	86 660
10	Бабарынка	87 590	56	Патрушева, Ожогина	144 200
11	Березняковский	81 620	57	Плеханово	109 160
12	Букино	—	58	Плодовое	—
13	Ватутина	97 870	59	Привоз	—
14	Велижанский тракт	—	60	Рабочий поселок	—
15	Верхний Бор	64 560	61	Решетникова район	—
16	Войновка	92 160	62	Роцино	75 710
17	Воровского	105 400	63	РТС	81 740
18	Воронина	115 900	64	Салаирский тракт	—
19	Восточный	86 780	65	СМП	105 830
20	Восточный-2	97 960	66	Стрела	94 340
21	Восточный-3	115 960	67	Суходолье	—
22	Гилево	—	68	Тараскуль район	67 060
23	Гилевское кольцо	71 070	69	Тарнаны	107 010
24	Гольф-Палас	131 610	70	Тобольский тракт	—
25	ДОК	113 220	71	Труфаново	—
26	Дом Обороны	99 080	72	Тура (Лесобазы)	98 340
27	ЖД Вокзал	—	73	ТЭЦ-1	—
28	Завод медоборудования	94 410	74	Тюменская слобода	117 080
29	Зайково	—	75	Тюменский-1	100 020
30	Зарька	127 700	76	Тюменский-2	104 580
31	Заречный 1	93 500	77	Тюменский-3	109 580
32	Заречный 2	108 040	78	Угешево	66 110
33	Заречный 3	107 490	79	Учхоз	96 480
34	Заречный 4	143 620	80	Центр: р-н Гор. адм.	116 650
35	Заречный 5	129 370	81	Центр: Городище	83 940
36	Затюменка	87 320	82	Центр: Дом Печати	123 780
37	Казарово	81 620	83	Центр: Драмтеатр	106 560
38	Княжева	72 050	84	Центр: Исторический	111 910
39	Комарово	—	85	Центр: Малыгина	100 830
40	Копытово	69 220	86	Центр: Харьковская	99 920
41	КПД	94 410	87	Червишевский тракт	95 690
42	Лесной мкр.	—	88	Электрон	94 930
43	Матмасы	98 920	89	Югра	97 740
44	Маяк	92 420	90	Южный	104 410
45	Метелево	82 650	91	Южный-2	95 910
46	МЖК	94 130	92	Ялуторовского тр., 11 км	—
			93	Ямальский	100 880

Локальные зоны	Граница зоны в руб./кв. м	Средняя цена в руб./кв. м
1 ценовая зона	> 110 000	119 600
2 ценовая зона	100 000 - 110 000	106 300
3 ценовая зона	90 000 - 100 000	96 700
4 ценовая зона	80 000 - 90 000	86 300
5 ценовая зона	70 000 - 80 000	71 900
6 ценовая зона	< 70 000	65 400



Масштаб 1:335 000

Обработано с помощью бесплатной версии Watermarkly. Платная версия не добавляет эту отметку.

Оценочное зонирование сегмента МКД на территории округа Тюмень, 2022 г.