

**Анализ рынка недвижимости в Курганской области  
во II квартале 2019 года**

## Оглавление:

1.	Социально экономическое положение РФ.....	4 стр.
2.	Социально экономическое положение Курганской области.....	13 стр.
3.	Административно-территориальное деление Курганской области.....	23 стр.
4.	Анализ рынка недвижимости Курганской области.....	39 стр.
4.1	Анализ рынка 1 группы «Многokвартирные жилые дома».....	39 стр.
4.1.1	Предложения - продажа объектов недвижимости 1 группы «Многokвартирные жилые дома».....	40 стр.
4.1.2	Предложения - аренда объектов недвижимости 1 группы «Многokвартирные жилые дома».....	72 стр.
4.2	Анализ рынка 2 группы «Индивидуальные жилые дома».....	85 стр.
4.3	Анализ рынка 3 группы «Объекты предназначенные для хранения транспорта».....	124 стр.
4.4	Анализ рынка 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».....	139 стр.
4.4.1	Предложения - продажа объектов недвижимости 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».....	140 стр.
4.4.2	Предложения - аренда объектов недвижимости 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».....	159 стр.
4.4.3	Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».....	170 стр.
4.5	Анализ рынка 5 группы «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения».....	179 стр.
4.6	Анализ рынка 6 группы «Административные и бытовые объекты».....	220 стр.
4.6.1	Предложения - продажа объектов недвижимости 6 группы «Административные и бытовые объекты».....	221 стр.
4.6.2	Предложения - аренда объектов недвижимости 6 группы «Административные и бытовые объекты».....	236 стр.
4.6.3	Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 6 группы «Административные и бытовые объекты».....	248 стр.
4.7	Анализ рынка 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».....	255 стр.
4.7.1	Предложения - продажа объектов недвижимости 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».....	255 стр.
4.7.2	Предложения - аренда объектов недвижимости 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».....	269 стр.
4.7.3	Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений».....	282 стр.
4.8	Анализ рынка 8 группы «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культурные объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты».....	288 стр.
4.9	Анализ рынка 9 группы «Прочие объекты».....	300 стр.
4.10	Анализ рынка 10 группы «Сооружения».....	302 стр.
Приложения:		
	Приложение № 1.1. Таблица аналогов 1 группы «Многokвартирные жилые дома», продажа.....	316 стр.
	Приложение № 1.2. Таблица аналогов 1 группы «Многokвартирные жилые дома», аренда.....	429 стр.
	Приложение № 2 Таблица аналогов 2 группы «Индивидуальные жилые дома».....	480 стр.
	Приложение № 3 Таблица аналогов 3 группы «Объекты, предназначенные для хранения транспорта».....	656 стр.
	Приложение № 4.1. Таблица аналогов 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», продажа.....	685 стр.
	Приложение № 4.2. Таблица аналогов 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», аренда.....	707 стр.
	Приложение № 4.3. Таблица объектов, представленных на аукционах и торгах 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».....	725 стр.
	Приложение № 6.1. Таблица аналогов 6 группы «Административные и бытовые объекты», продажа.....	727 стр.
	Приложение № 6.2. Таблица аналогов 6 группы «Административные и бытовые объекты», аренда.....	743 стр.
	Приложение № 6.3. Таблица объектов, представленных на аукционах и торгах 6 группы «Административные и бытовые объекты».....	765 стр.

Приложение № 7.1. Таблица аналогов 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», продажа.....	768 стр.
Приложение № 7.2. Таблица аналогов 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», аренда.....	790 стр.
Приложение № 7.3. Таблица объектов, представленных на аукционах и торгах 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», аренда.....	802 стр.

# 1. Социально экономическое состояние Российской Федерации

Общеэкономическая ситуация России характеризуется следующими показателями:

Таблица 1 - Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>1</sup>

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. в % к	
				январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>		101,6 <sup>3)</sup>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	71,9	103,1	73,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	147,4	103,6	98,8	99,9	98,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 <sup>5)</sup>	103,5 <sup>6)</sup>	103,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>6)</sup>	111,5 <sup>7)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 <sup>8)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>		104,8 <sup>3)</sup>	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		98,7	50,0	99,0 <sup>10)</sup>	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 <sup>9)</sup>	105,2 <sup>9)</sup>	74,0 <sup>9)</sup>	113,4	76,5
реальная		100,2 <sup>9)</sup>	73,3 <sup>9)</sup>	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).

2) 2018г. в % к 2017 году.

3) 2017г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за декабрь 2018 года.

6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-декабрь 2018 года.

9) Оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

<sup>1</sup> : <https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf>

## Объем ВВП

Центральный банк России сохранил прогноз роста экономики по итогам 2019 г. на уровне 1,2-1,7 % несмотря на показатели превзошедшие ожидания по ВВП за прошлый год. По первой оценке Росстата, прирост ВВП за 2018 г. составил 2,3 %, что выше прогноза Банка России в 1,5-2 %. «Однако в последние месяцы 2018 года рост деловой активности замедлился. В декабре снизились темпы роста промышленного производства, объема строительных работ, реальной заработной платы и оборота розничной торговли», - отмечает регулятор. В этой связи ЦБ сохраняет прогноз темпов роста ВВП в 1,2-1,7 % в 2019 г. Повышение НДС, по мнению регулятора, может оказать небольшое сдерживающее влияние на деловую активность, преимущественно в начале года. «Дополнительные полученные бюджетные средства уже в 2019 г. будут направлены на повышение государственных расходов, в том числе инвестиционного характера. В последующие годы возможно повышение темпов экономического роста по мере реализации запланированных структурных мер», - заключает Банк России.<sup>2</sup>

Экономисты Всемирного банка понизили апрельский прогноз по росту российской экономики в текущем году с 1,4 до 1,2 %. Такие выводы опубликованы в докладе «Перспективы мировой экономики» за июнь. Прогноз по России был понижен до 1,2 % из-за сокращения добычи нефти. Также Всемирный банк понизил показатели роста мировой экономики на 2019 г. до 2,6 %, а на 2020 год - до 2,7 %.<sup>3</sup>

В апреле был опубликован прогноз, понижающий рост ВВП России с 1,5 % до 1,4 %.

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. составил 100,2 %.

**В отраслевом разрезе** ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство. Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля и транспортная отрасль, в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным.



Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП

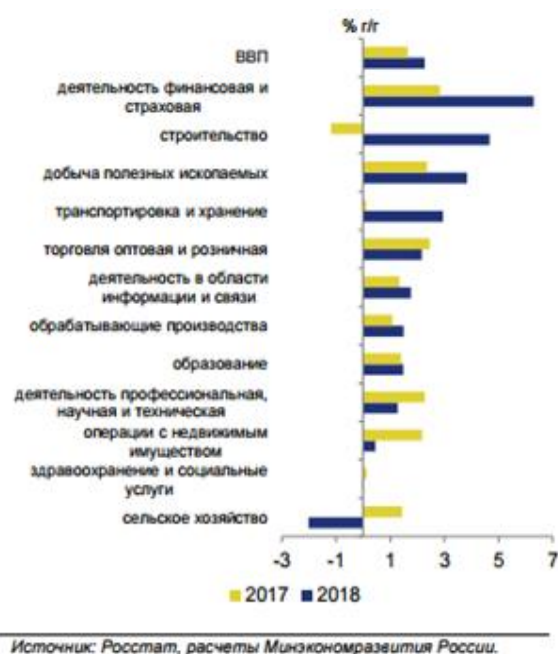


Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности

<sup>2</sup> <https://www.eg-online.ru/news/393531/>

<sup>3</sup> <https://www.mk.ru/economics/2019/06/04/vsemirnyy-bank-ponizil-prognoz-rosta-vvp-rossii-v-2019-godu.html>

**Индекс промышленного производства** в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. составил 101,1 %, по сравнению с декабрем 2018 г. - 78,5 %.

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 г.

**Объём производства продукции сельского хозяйства в России**, по оценке Росстата, 2018 год стал для российского агросектора переломным. Президент Владимир Путин поставил перед сельскохозяйственной отраслью амбициозную задачу - увеличить экспорт аграрной продукции более чем в 2 раза до \$45 млрд. в 2024 г. Еще 15 лет назад такое сложно было представить - по большинству продуктов питания Россия оставалась нетто-импортером. Развитие российского агроэкспорта поддержат деньгами: на эти цели по проекту «Экспорт продукции АПК» дополнительно планируется выделить 406,8 млрд. руб. в 2019 - 2024 гг., согласно Минфину. С учетом этих денег ежегодная поддержка агросектора с 2019 г. превысит 300 млрд. руб., из которых минимум 13 % пойдет на поддержку поставок за рубеж.

Программа развития экспорта обеспечит среднегодовой прирост ВВП до 2024 г. в размере 0,3 %, суммарный эффект к ВВП в 2024 г. составит 7,2 трлн. руб., подсчитали аналитики Deloitte. У Российского экспортного центра похожие расчеты по приросту ВВП, сказал его представитель, не вдаваясь в детали. В Минсельхозе и Минэкономразвития это не комментируют.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2019 г. составил 434,7 млрд. рублей, или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Рис. 3. Динамика объёма работ, выполненных по виду деятельности «Строительство».

**Оборот розничной торговли** в России в марте 2019 года увеличился на 1,6 % по сравнению с показателем за март 2018 года, до 2,668 трлн. рублей, сообщил Росстат. Рост российского рынка розничной торговли в прошлом месяце замедлился по сравнению с динамикой февраля (2 %) и января (1,9 %), но оказался чуть выше консенсус-прогноза «Интерфакса» (экономисты прогнозировали замедление роста до 1,5 %). По итогам 1-го квартала оборот розничной торговли в России вырос на 1,8 %, до 7 трлн. 614,7 млрд. рублей.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> <https://www.retail.ru/news/oborot-rozничnoy-torgovli-v-rossii-v-marte-velichilsya-na-1-6/>

**Реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. снизились на 1,3 %.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2019 г., по оценке, составила 41 120 рублей и по сравнению с январем 2018 г. выросла на 5,2 %. Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019 г. составила 2 711 млн. рублей и по сравнению с 1 января 2019 г. увеличилась на 291 млн. рублей (12,0 %). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2019 г., составлял менее 1 % месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности 1 085 млн. рублей (40,0 %) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 1326 млн. рублей (48,9 %) - в 2017 г. и ранее.

**Численность рабочей силы,**<sup>5</sup> по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2019 г. составила 74,9 млн. человек, или 51 % от общей численности населения страны.

В марте 2019 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн. человек, или 44,7 % составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в марте 2019 г. составило 33,3 млн. человек и было больше, чем в марте 2018 г., на 355 тыс. человек, или на 1,1 %.

**Безработица.** В январе 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

#### **Уровень безработицы.**<sup>6</sup>

Росстат подвел итоги выборочного обследования рабочей силы по состоянию на вторую неделю марта 2019 года.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2019 г. составила 75,0 млн. человек, из них 71,5 млн. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,5 млн. человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в марте 2019 г. составил 4,7% (без исключения сезонного фактора), как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет. Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в марте 2019 г. составил 59,1 %.

<sup>5</sup> [http://www.gks.ru/bgd/free/B19\\_00/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B19_00/Main.htm)

<sup>6</sup> <http://www.mk.ru/economics/2019/06/04/vsemirnyy-bank-ponizil-prognoz-rosta-vvp-rossii-v-2019-godu.html>

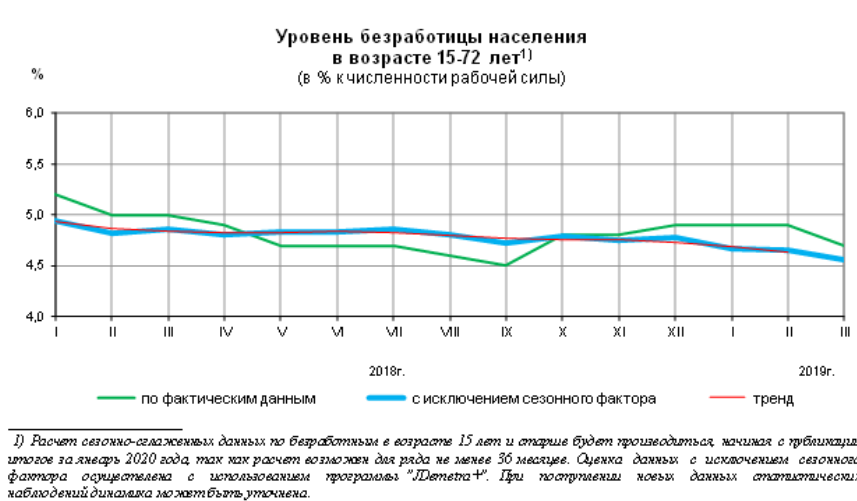


Рис.4. Уровень безработицы населения в возрасте 15-72 лет (в % к численности рабочей силы.)

Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в марте 2019 г. составил 59,1 %.

В конце марта 2019 г. в органах службы занятости населения (по данным Роструда) состояло на учете в качестве безработных 818 тыс. человек, что на 2,6 % больше по сравнению с февралем 2019 г. и на 4,4 % - по сравнению с мартом 2018 года.

Среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин в марте 2019 г. составила 46,7 %, городских жителей - 63,5 %, молодежи до 25 лет - 18,0 %, лиц, не имеющих опыта трудовой деятельности - 24,3 %.

Уровень безработицы среди сельских жителей (7,5 %) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,9 %). В марте 2019 г. это превышение составило 1,9 раза.

#### **Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России 1) (по методологии платежного баланса),**

По данным таможенной статистики в январе 2019 года внешнеторговый оборот России составил 47,2 млрд. долл. США и по сравнению с январем 2018 года сократился на 5,4 %. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 16,0 млрд. долл. США, что на 2,4 млрд. долл. США меньше, чем в январе 2018 года.

**Экспорт** России в январе 2019 года составил 31,6 млрд. долл. США и по сравнению с январем 2018 года сократился на 7,4 %. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,4 %, на страны СНГ - 10,6 %.

**Основой российского экспорта** в январе 2019 года традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 67,4 % (в январе 2018 года - 68,6 %). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 70,4 % (в январе 2018 года - 71,9 %), в страны СНГ - 42,0 % (41,8 %). По сравнению с январем 2018 года стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 9,0 %, а физический - на 6,4 %. Среди товаров топливно-энергетического комплекса снизились физические объемы экспорта нефти и нефтепродуктов на 13,3 %, в том числе керосина - на 26,4 %, бензина автомобильного - на 6,8 %, дизельного топлива - на 5,7 %, нефти сырой - на 10,1 %, газа природного - на 10,0 %, угля каменного - на 3,1 %.

**Импорт России** в январе 2019 года составил 15,6 млрд. долл. США и по сравнению с январем 2018 года сократился на 1,0 %. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2 %, на страны СНГ - 10,8 %.

**В товарной структуре импорта** наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 44,4 % (в январе 2018 года - 43,8 %). В товарной структуре импорта из стран

дальнего зарубежья доля этих товаров составила 47,7 % (в январе 2018 года - 47,1 %), из стран СНГ - 16,9 % (19,8 %). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем 2018 года снизился на 0,4 %, в том числе механического оборудования на 11,6 %, инструментов и аппаратов оптических - на 5,7 %, электрического оборудования - на 2,6 %. Снизился физический объем импорта легковых автомобилей на 8,2 %, а грузовых автомобилей возрос на 77,9 %.

**Инфляция** в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года.

Значимый вклад в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на **непродовольственные товары** за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м притом, что 86 % данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным - до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года. Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г.

**Инфляция в сегменте продовольственных товаров**, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее. Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

**Монетарная инфляция** в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR.

В феврале 2019 г. **инфляция**, по оценке, составила 0,5 - 0,6% м/м. При этом пиковые значения инфляция пройдет в марте - мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

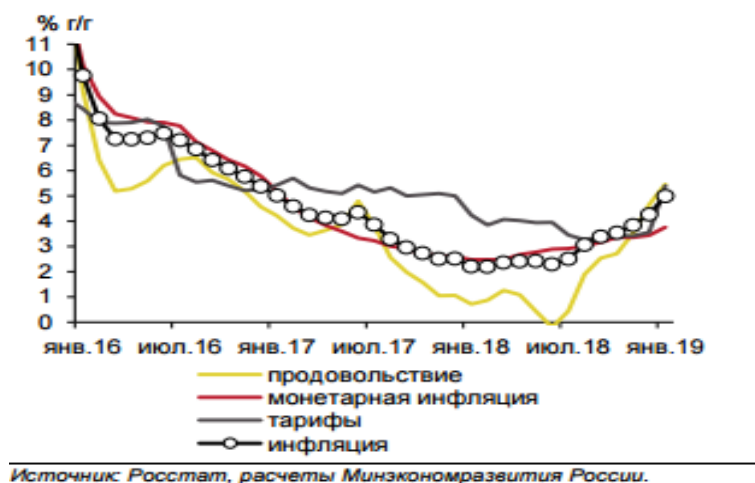


Рис.5. Динамика инфляции

**Выводы по пункту «Краткое описание общеэкономического состояния России»:<sup>7</sup>**  
По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. увеличился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

<sup>7</sup>[7http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

По предварительной оценке Росстата, в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. снизились на 1,3 %.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года.

### **Кредитные ресурсы в России.**

По данным БКИ, количество кредитов с просрочкой более 90 дней по результатам прошлого года увеличилось на 6 %, до 12,4 миллиона единиц. Наибольший прирост показала ипотека, где количество просроченных кредитов увеличилось на 13 % и составляло по итогам года чуть менее 62 тысяч штук. Второе место заняли POS-кредиты: количество просроченных кредитов в данном сегменте увеличилось на 10 %, до 1,75 миллиона штук. Тройку антилидеров замыкают сегменты кредиты наличными и кредитные карты, выросшие по 6 %, до 6 миллионов единиц и 4,4 миллиона единиц соответственно. В целом динамика долгов в 2019 году будет зависеть от двух факторов - общей экономической ситуации в течение года и темпов роста кредитования. В случае ухудшения экономической ситуации многие заемщики, взявшие кредиты в 2018 году окажутся не в состоянии их выплачивать, соответственно темпы роста долгов могут быть высокими, а на фоне снижения темпов роста кредитования, которое мы ожидаем из-за повышения ставок, доля плохих кредитов также может вырасти.

По данным ЦБ, российские банки в прошлом году увеличили кредитование населения на 22,8 %. Объем розничного портфеля на 1 января 2019 года достиг 14,9 триллиона рублей.<sup>8</sup>

**Ситуация в российском банковском секторе, в части динамики активов в декабре, по данным Банка России,** оказалась достаточно хорошей. Номинальный прирост активов за месяц составил 2,3 %, что стало вторым по темпам прироста результатом в 2018 году. Реальные темпы прироста в декабре также оказались очень высокими и составили 1,4%.

Объем активов в целом в 2018 году вырос на 10,4 % или на 8,9 триллиона рублей. При этом суммарный объем активы находящихся на балансах действующих банков по итогам года составил 94,1 триллиона рублей. Эксперты РИА Рейтинг ожидают, что в 2019 году с большой долей вероятности будет взят уровень в 100 триллионов рублей, для этого будет достаточно прироста на 6,3 %.

В целом же за 2018 год портфель выданных населению кредитов увеличился на 22,4 %. Для сравнения, в 2017, 2016 и 2015 годах прирост составил +12,7 %, +1,1 % и -5,7% соответственно. Таким образом, потребительское кредитование по итогам года характеризовалось очень высокими темпами прироста. В частности, были несколько раз повышены коэффициенты риска по необеспеченным кредитам, а также введены ограничения максимальной процентной ставки по кредитам. Темпы прироста корпоративного кредитования в 2019 году продолжают увеличиться, однако прогресс будет незначительным, и он не сможет компенсировать снижение розничного кредитования.

В целом же прибыль российских банков по итогам 2018 года составила 1,35 триллиона рублей. Таким образом, в 2018 году был обновлен рекорд 2012 года, который составлял 1,01 триллиона рублей. Объем ежемесячной прибыли в 2018 году значительно отличался от месяца к месяцу. В частности, самым прибыльным месяцем года стал апрель (183 миллиарда рублей), с другой стороны, наименее удачным стал май, когда банки получили убыток в 10 миллиардов рублей. Эксперты РИА Рейтинг ожидают, что в январе тенденция снижения прибыли прервется, однако значительного роста ждать не стоит из-за малого количества рабочих дней. В целом прибыль банковского сектора в 2019 году может побить рекорд прошедшего года, по оценкам аналитиков РИА Рейтинг, она будет в диапазоне 1,4-1,5 триллиона рублей. Это является скорее оптимистичным сценарием,

<sup>8</sup> <https://1prime.ru/finance/20190212/829704680.html>

который не предполагает масштабных санаций банков (хотя один уже санирован в январе), а в остальном подразумевает инерционный сценарий.<sup>9</sup>

**Банк России, как и ожидали аналитики, после более чем годового перерыва вернулся к снижению ключевой ставки.** Регулятор опустил ее на 0,25 процентных пункта, до 7,5 процента годовых. Банк России допустил еще одно снижение ставки на одном из ближайших заседаний, а также снова снизил прогноз по инфляции на 2019 год. замедление годовой инфляции продолжается, констатировал Банк России в итоговом релизе. К 10 июня она дошла до отметки 5 процентов (с апрельских 5,2 процента). В мае инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне, уточнил ЦБ. Рост экономики в первом полугодии 2019 года складывается ниже ожиданий Банка России, а краткосрочные проинфляционные риски по сравнению с мартом снизились.

В этих условиях Банк России понизил прогноз по годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2 до 4,2 - 4,7 процента. В дальнейшем, по прогнозу Банка России, годовая инфляция будет находиться вблизи 4 процентов. Ранее ЦБ указывал, что динамика роста потребительских цен вернется к этому ориентиру в первой половине 2020 года.

Если ситуация будет развиваться по базовому прогнозу, Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года, говорится в релизе.

Банк России вернулся к подъему ключевой ставки в 2018 году после трехлетнего цикла ее снижения. ЦБ повышал ставку два раза (в сентябре и декабре), оба повышения проводились с шагом 0,25 процентного пункта, в итоге показатель составил 7,75 процента. Сентябрьское повышение было реакцией регулятора на колебания финансовых рынков и обесценение рубля. В декабре ставка повышалась как страховка от инфляционных рисков.

#### **Реальные располагаемые денежные доходы России.**

Согласно материалам службы, денежные доходы россиян в среднем на душу населения в январе составили 24 496 руб. Среднемесячная начисленная заработная плата зафиксирована на уровне 41 120 руб., что на 5,2 % больше в номинальном выражении по сравнению с январем 2018 года и на 0,2 % больше в реальном выражении по отношению к этому же периоду. Таким образом, рост реальной зарплаты в январе 2019 года оказался самым низким с июля 2016<sup>10</sup>

#### **Социальные выплаты.**

С 1 февраля в России увеличился размер некоторых социальных выплат. Согласно постановлению, подписанному премьер-министром страны Дмитрием Медведевым, размер индексации ряда пособий и компенсаций эквивалентен уровню инфляции и составил 4,3 %. Вырос размер ежемесячной денежной выплаты (ЕДВ), и проиндексировался входящий в ее состав набор социальных услуг. Стоимость денежного эквивалента составила 1121,42 рубля в месяц. В состав ЕДВ входят предоставление лекарств (863,75 рубля), путевки в санаторий (133,62 рубля), бесплатный проезд на электричках или на междугородном транспорте к месту лечения и обратно (124,05 рубля).

ЕДВ положен 15,2 млн. льготников, в числе которых ветераны боевых действий, граждане, подвергшиеся воздействию радиации, Герои Советского Союза и России и Герои Социалистического Труда. Услуги по нему могут предоставляться и в денежной, и в натуральной формах. С начала месяца увеличилось пособие на погребение, выплачиваемое семье умершего неработающего пенсионера Пенсионным фондом. Его размер составил 5946,47 рубля.

<sup>9</sup> <http://www.riarating.ru/banks/20190130/630116326.html>

<sup>10</sup> <http://www.rbc.ru/economics/19/02/2019/5c6c3a0a9a794787fc457225>

Ранее в январе сообщалось, что правительство России планирует израсходовать на индексацию более 25 млрд. рублей. При расчете размера повышения выплат учитывался фактический индекс потребительских цен за предыдущий год.

### **Рейтинг покупательной способности 100 городов**

В России самые высокие зарплаты и покупательная способность зафиксированы на севере и на Дальнем Востоке, низкие - на юге страны и Северном Кавказе. Согласно последнему исследованию, Москва находится на 5 месте в списке.

Отмечается, что при составлении рейтинга было рассчитано соотношение средних зарплат в 100 крупнейших городах России и стоимости стандартного потребительского набора. Лидером списка оказался Южно-Сахалинск. В первом полугодии средняя чистая зарплата там составила 81,7 тысячи рублей. На эту сумму можно приобрести 3,58 фиксированного набора товаров и услуг. На втором месте - Салехард, где на одну зарплату можно купить 3,55 «набора». На третьей и четвертой позициях Сургут (3,2) и Ханты-Мансийск (3,09).

В Москве, которая занимает пятое место по соотношению зарплаты и стоимости стандартного набора - индекс составляет 2,97. При этом, как отмечается, города - миллионники в целом показывают неплохую статистику: для Санкт-Петербурга соотношение составляет 2,44, Красноярска - 2,4, Казани - 2,28, Екатеринбурга - 2,25, Уфы - 2,21, Челябинска и Омска - по 2,16.

Заметно хуже ситуация в южных регионах России и на Северном Кавказе.

Самые низкие зарплаты зафиксированы в городе Шахты Ростовской области. Там соотношение зарплаты и фиксированного набора составило 1,32. То есть средней зарплаты в этом городе хватает лишь на стандартный набор - накопить на машину и жилье - для большинства жителей этого города содержать детей уже становится сложным. На предпоследнем месте расположился Севастополь - индекс составляет - 1,41. Как поясняют эксперты, высокие цены в городе стали частично следствием развития туризма «Аутсайдерами» также оказались Нальчик, Махачкала и Черкесск - регионы, где цены на продукты невысокие, однако это не компенсирует низкие зарплаты.

Реальные доходы жителей страны в месячном выражении, по данным Росстата, падают. В мае они снизились сразу на 9,3 % в сравнении с апрелем. В июле по сравнению с июнем сократились на 4,7 %.

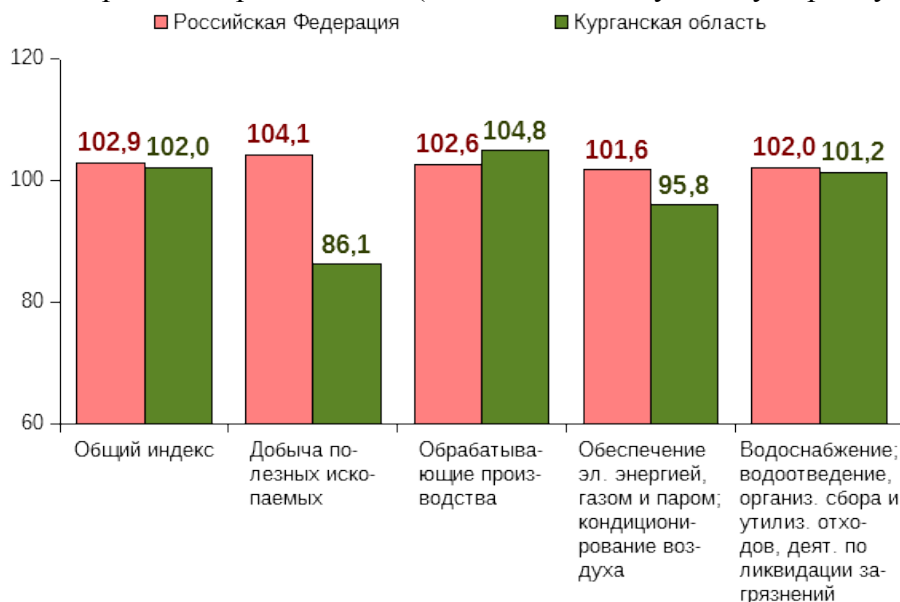
По данным макроэкономического прогноза, опубликованном в октябре, рост зарплат замедлится из-за завершения предвыборного периода. Кроме этого, на значительную часть жителей страны возрастает налоговая нагрузка в результате повышения НДС. Доходы населения также пострадают из-за принятой и подписанной президентом РФ пенсионной реформы - 2 млн. человек не получат своих пенсий в 2019 году.

В Курганской области уровень жизни ниже, чем в целом по стране. К такому выводу пришли аналитики агентства РИА «Рейтинг». Российские регионы сравнивались по более чем 70 показателям, среди них - уровень доходов, рынок труда, жилищные условия, здоровье людей, уровень образования, безопасность, климат, инфраструктура, развитие малого бизнеса и другие.

Хуже, чем в Курганской области, дела обстоят в Тыве, Ингушетии, Карачаево-Черкесской Республике, Алтае, Забайкальском крае, Еврейской автономной области, Калмыкии и Чукотском автономном округе.

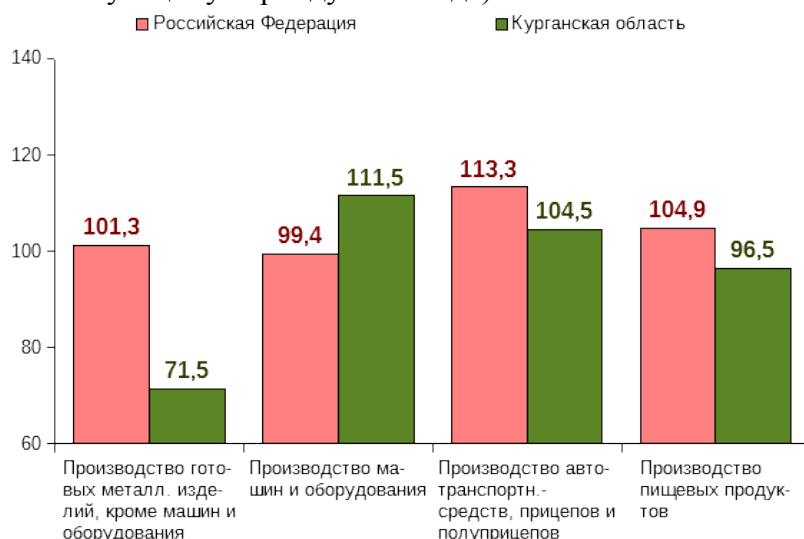
## 2. Социально-экономическое положение Курганской области за январь-декабрь 2018 года<sup>11</sup>

**Промышленное производство.** Индекс промышленного производства в Курганской области за январь - декабрь 2018 года составил 102,0 % к аналогичному периоду 2017 года, отгружено продукции на 128,1 млрд. руб. Индекс промышленного производства по видам деятельности за январь - декабрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года).



Экономическую ситуацию в промышленном производстве области определяли в основном обрабатывающие производства (78,8 % в структуре промышленного производства).

Обрабатывающими производствами отгружено продукции на сумму 100,9 млрд. руб., индекс производства в январе-декабре 2018 года составил 104,8 % к аналогичному периоду 2017 года. Индексы по отдельным видам обрабатывающих производств за январь-декабрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



В числе наиболее значимых среди обрабатывающих производств увеличилось по сравнению с прошлым годом производство машин и оборудования на 11,5 %, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 4,5 %, в тоже время снизилось производство пищевых продуктов на 3,5 %, готовых металлических изделий на 28,5 %.

<sup>11</sup> <http://kurganobl.ru/socialno-ekonomicheskoe-polozhenie-kurganskoj-oblasti>

Кроме того по сравнению с прошлым годом увеличились объемы производства одежды на 4,8 %, бумаги и бумажных изделий на 11,1 %, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях на 22,3 %, электрического оборудования на 14,8 %, транспортных средств и оборудования на 88,1 %, неметаллических минеральных продуктов на 2,0 %, металлургического производства на 50,9 %.

Среди крупных и средних промышленных предприятий области за 2018 год увеличили объемы производства: ООО «Бентонит Кургана» - 133,8 %, ОАО «Курганхиммаш» - 133,5 %, ООО «ЛюксКрафт» - 124,2 %, ОАО «Курганмашзавод» - 120,9 %, ООО «Технокерамика» - 120,1 %, ООО «Шадринский электродный завод» - 119,6 %, АО «ЗОК» - 118,7 %, ООО «Каргапольский машиностроительный завод» - 115,6%, ООО «КАВЗ»-112,3%, АО «АК «Корвет» - 110,3 %.

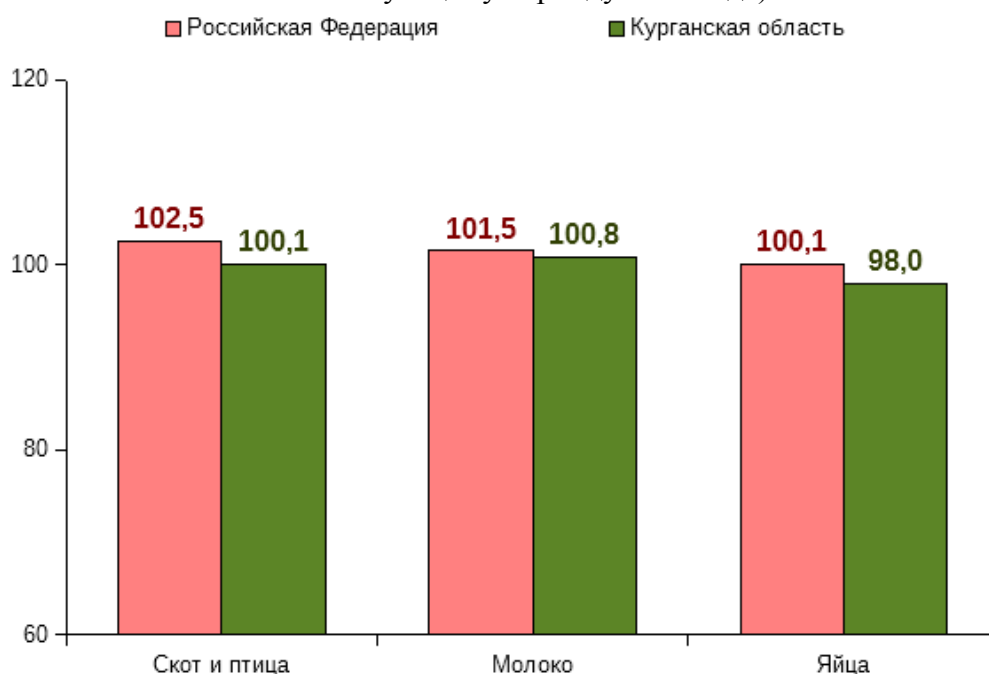
За отчетный период индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 86,1% к аналогичному периоду прошлого года, отгружено продукции на сумму 3,1 млрд. руб.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 95,8 % к январю-декабрю 2017 года, выполнено работ на 20,7 млрд. руб.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 3,3 млрд. руб., индекс производства составил 101,2 %.

**Агропромышленный комплекс.** За уборочную кампанию 2018 года в Курганской области в хозяйствах всех категорий (по предварительным годовым данным) намолочено 1657,3 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур в весе после доработки (80,7 % к уровню 2017 года), накопано 204,1 тыс. тонн картофеля (101,8 %), собрано 92,0 тыс. тонн овощей (95,7 %).

Индексы производства продукции сельского хозяйства за январь-декабрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



За январь-декабрь 2018 года хозяйствами всех категорий произведено на убой 68,6 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (100,1 % к уровню 2017 г.), молока - 214,4 тыс. тонн (100,8 %), получено 94,6 млн. штук яиц (98,0 %).

Основными производителями продукции животноводства остаются население и фермерские хозяйства области, на долю которых приходится 67 % от общего объема производства мяса, 71 % молока, 86 % яиц.

Поголовье крупного рогатого скота в области по состоянию на 1 января 2019 года осталось на уровне предыдущего года, при этом снизилось поголовье свиней (99,6 % к урону прошлого года), овец и коз (98,3 %).

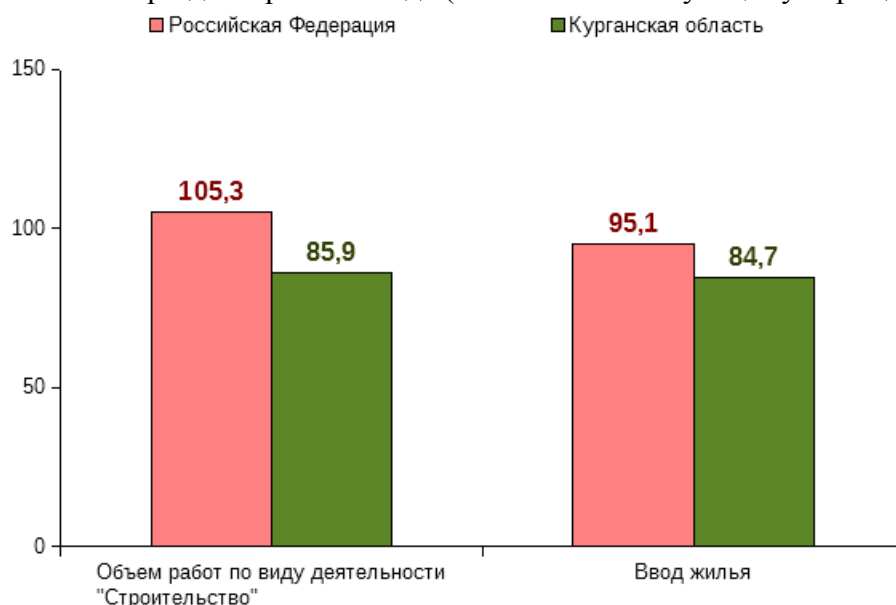
Сельскохозяйственными организациями произведено с начала года 22,3 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе (98,2 % к январю-декабрю 2017 года), молока - 63,0 тыс. тонн (96,8 %), яиц (93,6 %). Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях по сравнению с прошлым годом увеличился на 8,3 % и составил 5 159 кг молока, средняя яйценоскость кур-несушек снизилась на 0,4 % и составила 259 яиц. За отчетный период увеличилась реализация зерна на 2,1 % (к соответствующему периоду прошлого года), скота и птицы - на 10,7 %, молока - на 0,4 %.

**Строительство.** Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2018 года составил 14,0 млрд. руб. или 85,9 % к аналогичному периоду 2017 года.

За 2018 год введено в эксплуатацию помещение для крупнорогатого скота, цех убоя скота в Далматовском районе, здания кафе и гостиницы в Мишкинском районе, башня сотовой связи, здание церкви в Притобольном районе, автомойка в Белозерском районе, котельные в Варгашинском, Сафакулевском, Щучанском и Юргамышском районах, автомобильная газозаправочная станция в Частоозерском районе, детский сад в Куртамышском районе, тепловые сети, волоконно-оптические линии связи, два здания кафе, котельная, автомойки и станция тех.обслуживания легковых автомобилей в г. Кургане. В Шадринском районе за счет реконструкции увеличена мощность зерносушильного комплекса на 40 тонн в час, введены в эксплуатацию два здания спального корпуса детского оздоровительного лагеря, в Кетовском районе построены и введены в эксплуатацию хранилища для овощей и фруктов.

Сданы в эксплуатацию газовые сети общей протяженностью 93,4 км и автомобильные дороги с твердым покрытием общей протяженностью 33,6 км.

Строительство за январь-декабрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



За январь-декабрь 2018 года организациями всех форм собственности и населением введены в действие жилые дома общей площадью 230,2 тыс. кв. м, что составило 84,7 % уровня ввода жилья прошлого года. Из общего ввода жилья 65,3 % построено индивидуальными застройщиками.

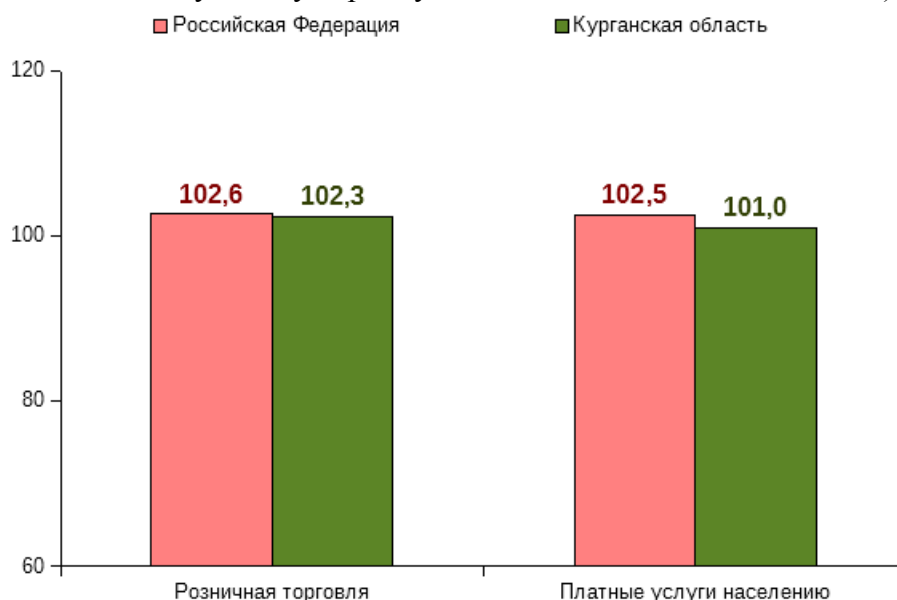
Снизился по сравнению с 2017 годом ввод жилья в Варгашинском, Звериноголовском, Лебяжьевском, Макушинском, Мишкинском, Притобольном, Целинном, Частоозерском, Шадринском, Шумихинском, Юргамышском районах, в г. Кургане и г. Шадринске.

**Потребительский рынок.** Оборот розничной торговли в январе-декабре 2018 года составил 114,6 млрд. руб., в сопоставимых ценах - 102,3 % к уровню 2017 года.

Оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями (47,6 % в структуре оборота розничной торговли) за январь-декабрь 2018 года вырос на 1,4 % к аналогичному периоду 2017 года, оборот торговли непродовольственными товарами (52,4 %) - на 3,2 %.

Оборот общественного питания в отчетном периоде составил 3,8 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составило 100,0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению за январь-декабрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года в сопоставимых ценах)

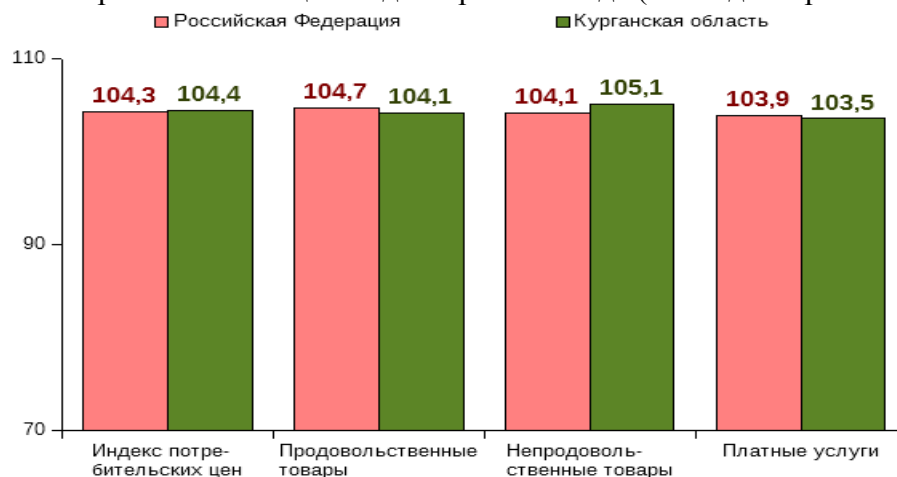


**Платных услуг** населению области в январе-декабре 2018 года оказано на 30,6 млрд. руб. (101,0 % к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах). В структуре объема платных услуг населению наибольшую долю (65,3 %) занимали жилищно-коммунальные услуги (33,2 %), транспортные услуги (15,2 %) и услуги связи (16,9 %).

В период с начала года услуг бытового характера оказано на 3,2 млрд. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составляют услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования - 33,7 % (101,2 % к уровню 2017 года), ремонту и строительству жилья и других построек - 17,9 % (106,6 %), услуги парикмахерских - 12,5 % (98,0 %).

**Цены.** Потребительские цены на товары и услуги с начала года увеличились на 4,4 %, в том числе на продовольственные товары - на 4,1 %, на непродовольственные товары - на 5,1 %, на платные услуги - на 3,5 %.

Индексы потребительских цен за декабрь 2018 года (в % к декабрю 2017 года)



В декабре с начала 2018 года наибольший рост цен по продовольственным товарам отмечается на сахар-песок (133,6 %), яйца (128 %), муку (110,0 %), мясо и птицу (108,9 %). Максимальное изменение цен из непродовольственных товаров произошло на табачные изделия (113,7 %), бензин автомобильный (109,4 %), строительные материалы (108,7 %).

Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области возросла на 4,8% с начала 2018 года и на конец декабря составила 3782,44 руб., что на 5,2 % ниже, чем по Российской Федерации и на 8,9 % по Уральскому федеральному округу.

К декабрю 2017 года цены на продукцию производителей промышленных товаров выросли на 8,3 %, сельского хозяйства на 13,9 %, продукцию инвестиционного назначения на 6,2%. Индекс тарифов на грузовые перевозки составил 100,4 %.

**Рынок труда.** На конец декабря 2018 года в органах службы занятости населения состояли на учете 6307 человек не занятых трудовой деятельностью, 5 889 человек имели статус безработного. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизилась на 15,3 % (на 1062 человека).

При содействии службы занятости населения в декабре 2018 года трудоустроено 469 человек (в том числе безработные - 79,3 %).



Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 101,7 человека. Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2018 года - 1,5 % экономически активного населения.

**Демографическая ситуация.** В отчетном периоде численность населения области сократилась за счет снижения рождаемости, увеличения смертности и продолжающейся миграционной убыли населения.

По предварительной оценке, численность населения Курганской области за январь-ноябрь 2018 года сократилась на 9697 человек и на 1 декабря 2018 года составила 835,8 тыс. человек.

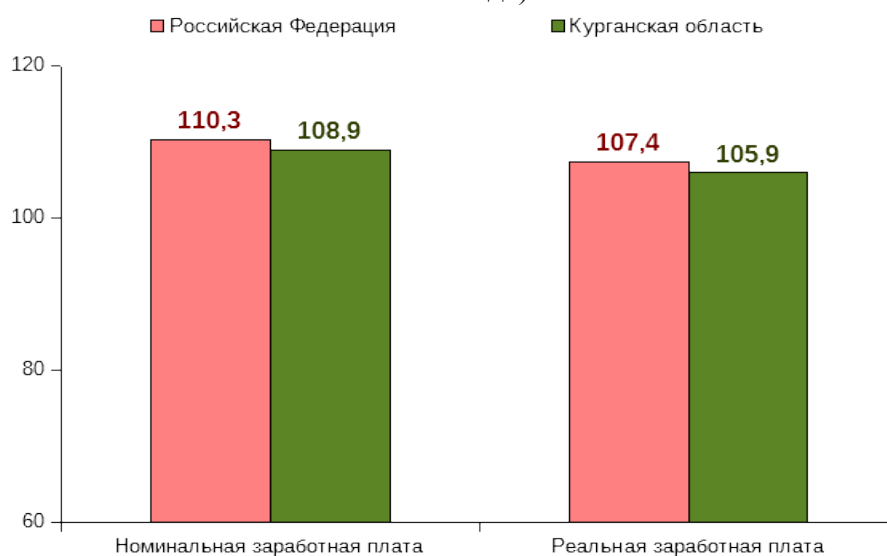
Естественная убыль населения составила 3835 человек. За январь-ноябрь 2018 года в Курганской области родился 8041 ребенок - уменьшение числа родившихся на 8,2 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, умерло 11876 человек - увеличение на 0,1 %. Число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза.

За январь-ноябрь 2018 года потери от миграции населения составили 5 862 человека. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличение миграционной убыли на 27,0 %.

**Уровень жизни.** Денежные доходы в среднем на одного жителя за январь-ноябрь 2018 года сложились в сумме 20 211 руб. или 101,0 % к аналогичному периоду прошлого года.

Реальные денежные доходы с начала 2018 года уменьшились на 2,8 %. Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) к уровню 2017 года снизились на 8,3 %.

Динамика заработной платы за январь-ноябрь 2018 года (в % к соответствующему периоду 2017 года)



В январе-ноябре 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 27266,9 руб. (108,9 % к уровню 2017 года).

Реальная заработная плата (скорректированная на инфляцию) увеличилась на 5,9 % к январю-ноябрю 2017 года.

По данным органов статистики на 1 января 2019 года просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности отсутствовала.

**Финансовая деятельность организаций.** За январь-ноябрь 2018 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций области в действующих ценах составил 6,0 млрд. руб. Прибыль получена 128 организациями в размере 6,9 млрд. руб. (75,9 % к соответствующему периоду предыдущего года).

Остается сложным финансовое положение более чем у трети организаций. В январе-ноябре 2018 года 69 организаций имели убыток на сумму 866,7 млн. руб., что составило 20,4% к аналогичному периоду 2017 года.

**Бюджетная система.** Консолидированный бюджет Курганской области за январь-ноябрь 2018 года исполнен с профицитом в размере 0,2 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 39,9 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 39,7 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы за январь-ноябрь 2018 года консолидированного бюджета Курганской области составили 22,0 млрд. руб. (104,7 % к соответствующему периоду 2017 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-ноябре 2018 года составили - налог на доходы физических лиц (39,5 %), налог на прибыль организаций (17,7 %), налоги на имущество (16,2 %).

Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по прежнему, являются расходы на социально-культурные цели - 73,1 % расходов консолидированного бюджета Курганской области или 29,0 млрд. руб.

Областной бюджет Курганской области исполнен за январь-ноябрь 2018 года с дефицитом в сумме 4,81 млн. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 17,0 млрд. руб. (104,3 % к соответствующему периоду 2017 года).

В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты бюджетам муниципальных образований занимают 37,9 %.

**Финансовый рынок.**<sup>12</sup> Развитие регионального финансового рынка, повышение обеспеченности экономики и населения доступными и надежными финансовыми услугами и ресурсами - один из факторов устойчивого экономического роста и повышения инвестиционной активности.

Курганская область является привлекательной для бизнеса финансовых институтов.

Сохраняется тенденция прихода в Курганскую область банковских и страховых структур.

Банковский сектор играет ключевую роль в развитии экономики, что во многом зависит от эффективности использования внутренних финансовых ресурсов и интенсивности процессов аккумулирования накоплений для инвестирования их в региональную экономику.

Банковская сеть на территории Курганской области насчитывает 305 пунктов банковского обслуживания, являющиеся подразделениями 32 кредитных организаций. Из них:

Наблюдается рост сберегательной активности жителей области, использующих вклады в банках для сохранения и приумножения своих сбережений. За 2017 год рынок банковских вкладов населения области вырос на 13,5 % или на 6,5 млрд. рублей, достигнув 54,8 млрд. рублей на начало 2018 года.

Вклады населения - важнейший источник кредитных и инвестиционных ресурсов банков для развития экономики региона. Эффективное инвестирование сбережений через кредитную систему в экономику региона - совместная задача органов власти и банковского сообщества.

Правительство Курганской области уделяет особое внимание вопросам повышения качества и доступности банковских услуг, обеспечения растущих потребностей экономики и населения в кредитных ресурсах. В рамках государственных программ региона реализуется комплекс мер по повышению доступности кредитов для малого и среднего бизнеса, а также ипотечных жилищных кредитов для работников бюджетной сферы, в том числе медицинских и педагогических работников, сельских жителей, многодетных и молодых семей.

Кредитный портфель банковского сектора области увеличился за 2017 год на 10,3% или на 7,9 млрд. рублей, составив на начало 2018 года - 84,9 млрд. рублей. В том числе кредиты населению, предоставленные банковским сектором, возросли за 2017 год на 9,2% или на 5,0 млрд. рублей, составив на начало 2018 года - 59,6 млрд. рублей, из них 42% - ипотечные жилищные кредиты, предоставленные жителям области на улучшение жилищных условий.

Ипотечный рынок в современных условиях стал одним из важнейших сегментов экономики региона, который оказывает существенное влияние на повышение доступности жилья.

По данным Центрального банка Российской Федерации, общий портфель ипотечных жилищных кредитов, предоставленных гражданам, зарегистрированным на территории Курганской области, составил на начало 2018 года - 24,9 млрд. рублей.

В регионе действует система льготной ипотеки с субсидированием из областного бюджета процентных ставок по ипотечным кредитам в рамках региональной государственной программы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области».

В результате субсидирования (снижения на 5 %) ипотечная ставка впервые достигла в 2018 году рекордно низкого уровня - 4,1 % годовых с господдержкой из областного бюджета.

Благодаря системе льготной ипотеки решаются поставленные Указом Президента России № 600 от 07.05.2012 задачи в части снижения банковских процентных ставок по ипотечным кредитам и формирования специальных условий ипотечного кредитования

---

<sup>12</sup> <http://kurganobl.ru/finansovyy-rynok>

отдельных категорий граждан: молодых семей, многодетных семей, работников бюджетной сферы, в том числе медицинских и педагогических работников, жителей сельской местности.

Господдержка позволяет сохранить доступность жилья с использованием ипотечных кредитов и поддержать жилищное строительство. Для граждан с невысокими доходами льготная ипотека является реальным шансом улучшить жилищные условия, особенно для молодых семей - самой многочисленной категории участников системы льготной ипотеки.

Региональная система льготной ипотеки действует при поддержке областного бюджета с 2000 года, что позволило обеспечить жильем по сниженной ипотечной ставке более 7,6 тысяч семей Курганской области, из них почти 90 % или более 6,7 тысяч - молодые семьи.

Общая сумма выдачи льготных ипотечных кредитов, субсидируемых из областного бюджета, составила за период действия в регионе льготной ипотеки - 9 млрд. рублей. Приобретено жилья на первичном рынке по льготной ипотеке - более 417 тыс. кв. метров.

В качестве обеспечения льготного ипотечного кредита выступает поручительство регионального института развития АО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (АО «КИЖК»), через который реализуется региональная система льготной ипотеки.

Кроме того, АО «КИЖК» является региональным оператором федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АО «АИЖК», г. Москва) по реализации на территории региона федеральных ипотечных программ и осуществляет выдачу ипотечных кредитов (займов) по стандартам АО «АИЖК» на приемлемых условиях. Рынок микрофинансирования - один из современных сегментов финансового рынка. Основным видом деятельности микрофинансирования является выдача микрозаймов.

Контроль и надзор за микрофинансовой деятельностью и микрофинансовыми организациями осуществляет мегарегулятор финансового рынка - Центральный банк Российской Федерации.

Правительством Курганской области установлено на регулярной основе конструктивное взаимодействие с региональным Отделением ЦБ РФ, утвержден регламент информационного обмена, создана межведомственная рабочая группа, организована система мониторинга.

В целях выявления нелегальных и недобросовестных микрофинансовых организаций, Правительством Курганской области совместно с Отделением ЦБ РФ внедрена уникальная практика масштабного мониторинга на региональном рынке микрофинансирования. В мониторинге задействованы администрации всех муниципальных образований региона.

По результатам мониторинга сформирован и ведется реестр микрофинансовых организаций, работающих в регионе. Так, по данным реестра ЦБ РФ, на начало 2018 года на территории Курганской области зарегистрированы 26 небанковских финансовых организаций, предоставляющие микрозаймы. Вместе с тем в ходе мониторинга выявлено 135 небанковских финансовых организаций, работающих на территории региона через 190 пунктов выдачи микрозаймов.

Установление мониторинга позволило почти в 2 раза увеличить число выявляемых сомнительных финансовых организаций, имеющих признаки незаконной деятельности, информация о которых направляется в органы прокуратуры для дальнейшей проверки и принятия мер реагирования по пресечению правонарушений на микрофинансовом рынке и защите прав потребителей финансовых услуг на территории Курганской области.

Страховой рынок на территории Курганской области представлен структурными подразделениями страховых организаций других регионов Российской Федерации.

Правительство Курганской области рассматривает развитие рынка страхования, повышение качества и доступности страховых услуг, уровня страховой защиты населения и бизнеса - как важнейший стимул развития региона и обеспечения устойчивого экономического роста в комплексе мер социально-экономической защиты интересов граждан, бизнеса и государства.

Крупнейшими страховщиками на рынке региона, оказывающими полный спектр страховых услуг, являются филиалы страховых компаний РОСГОССТРАХ, ИНГОССТРАХ, ЮЖУРАЛ-АСКО, ВСК. Также стабильно работают в регионе - СОГАЗ, АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ, ЮГОРИЯ.

Всего на страховом рынке Курганской области работают около 50 страховых организаций.

В регионе сформировано доверительное отношение организаций и граждан к страхованию, как к стабильному финансовому институту, что свидетельствует о развитии экономических процессов, повышении страховой культуры и финансовой грамотности населения.

Страховой сбор на рынке региона за 2017 год составил порядка 2,2 млрд. рублей (без учета обязательного медицинского страхования), что практически на уровне 2016 года. При этом страховые выплаты на возмещение ущерба составили около 46 % от суммы страхового сбора.

Основной объем страховых сборов приходится на добровольное имущественное страхование, обязательное страхование гражданской ответственности, страхование жизни.

Страхование все больше охватывает экономические и социальные отношения. Резервом развития рынка страховых услуг является добровольное личное страхование. Особый потенциал развития рынка страховых услуг - в муниципальных районах области.

#### Факторы инвестиционной привлекательности<sup>13</sup>

Внутренние факторы	
Внутренние позитивные факторы - сильные стороны	Внутренние негативные факторы - слабые стороны
<p>Наиболее диверсифицированная среди всех регионов Уральского федерального округа отраслевая структура экономики в сочетании со значительным промышленным и внешнеэкономическим потенциалом Курганской области. Наличие высокоэффективных технологий в производственных отраслях, высокий удельный вес обрабатывающих производств. Высокий научный потенциал в аграрно-промышленном комплексе в сочетании с системой подготовки кадров для агропромышленного комплекса и наличием трудовых ресурсов в сельской местности. Наличие значимых запасов минерально-сырьевых ресурсов: железной руды, бентонитовых глин, урана, минеральных вод. Доступность транспортной инфраструктуры.</p> <p>В Курганской области имеется 8300 км шоссейных и 750 км железных дорог. Оптимальное приближение лесосырьевой базы к перерабатывающим мощностям. Наличие находящегося в стадии формирования и свободного для вхождения бизнес-структур рынка услуг в сфере обращения с отходами. Значительный туристско-рекреационный</p>	<p>Диспропорция спроса и предложения рабочей силы, безработица при сохранении структурного дефицита кадров, ограниченная профессиональная мобильность рабочей силы, низкое качество заявленных вакансий, миграционный отток квалифицированных кадров. Низкая обеспеченность областного бюджета собственными доходами. Неравномерность развития потребительского рынка, недостаток крупных оптовых организаций. Ограниченность собственных средств, затрудненный доступ к заемным финансовым ресурсам, неразвитость местного рынка капитала. Недостаточное развитие собственной генерации электроэнергии, значительная выработка паркового ресурса электросетевого оборудования и высокие затраты на его ремонт и модернизацию. Высокая степень износа основных средств в сельскохозяйственных организациях. Низкий уровень развития социальной инфраструктуры и инженерного обустройства сельских поселений. Отсутствие сбыта мягколиственной древесины. Недостаточная социально-экономическая эффективность использования имеющегося туристского потенциала Курганской области,</p>

<sup>13</sup> [http://nbforums.ru/region/investment/kurganskaya\\_oblast/](http://nbforums.ru/region/investment/kurganskaya_oblast/)

<p>потенциал и возможность формирования туристско-рекреационной системы, ориентированной как на внутренних, так и на внешних потребителей. Наличие постоянно создаваемых рабочих мест (более 12 тысяч ежегодно), в том числе в сфере малого и среднего предпринимательства. Наличие сформированной оптимальной сети учреждений социального обслуживания населения.</p>	<p>недостаточный уровень развития сферы рекреационных услуг.</p>
<b>Внешние факторы</b>	
<b>Внешние позитивные факторы - возможности</b>	<b>Внешние негативные факторы - угрозы</b>
<p>Выгодное географическое положение Курганской области: пограничное положение с Республикой Казахстан, близость Курганской области к крупнейшим городам и промышленным зонам Урала, благоприятное геоэкономическое положение в системе транспортных коммуникаций по направлению Юг-Север (из Средней и Центральной Азии на север Урала и Сибири) с выходом на международный транспортный коридор «Транссиб». Наличие плодородных земельных ресурсов при относительно благоприятных природно-климатических условиях для возделывания сельскохозяйственных культур, а также относительно благоприятные условия для производства высококачественной экологически безопасной сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. Наличие запасов строительного камня, кирпичных и керамзитовых глин, строительных песков, способных в перспективе придать импульс для развития производства строительных материалов. Разнообразие природных комплексов, богатое видовое разнообразие объектов животного (в том числе охотничьих ресурсов) и растительного мира, наличие запасов лечебных грязей, минеральных и питьевых подземных вод, торфов, сапропелей, а также относительно благоприятная экологическая обстановка на большей части территории Курганской области, повышающая потенциал развития туристско-рекреационного комплекса.</p>	<p>Удаленность от основных внешних и внутренних рынков сбыта и связанные с ней высокие транспортные издержки инвесторов. Особенности геоклиматических условий в зоне рискованного земледелия с резко континентальным климатом, характеризующимся холодной, продолжительной, преимущественно малоснежной зимой, коротким, жарким, с периодическими засухами летом, ранней дождливой осенью и частыми весенними заморозками. Высокая энергозависимость Курганской области с недостаточной собственной топливно-энергетической базой и связанная с ней высокая стоимость тарифов на электроэнергию в сочетании с высокими затратами на топливно-энергетические ресурсы в связи с неблагоприятными природно-климатическими условиями. Диспаритет цен на сельскохозяйственную продукцию и материально-технические ресурсы, используемые в производстве. Незащищенность внутреннего рынка от внешней экспансии продовольствия и потребительских товаров в сочетании с финансовой неустойчивостью сельского хозяйства и высокой задолженностью сельскохозяйственных организаций.</p>

### 3. Административно-территориальное деление Курганской области

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Курганской области» от 27.12.2007 г. № 316 с изменениями (от 30.05.2018 № 50) и Уставу Курганской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы :

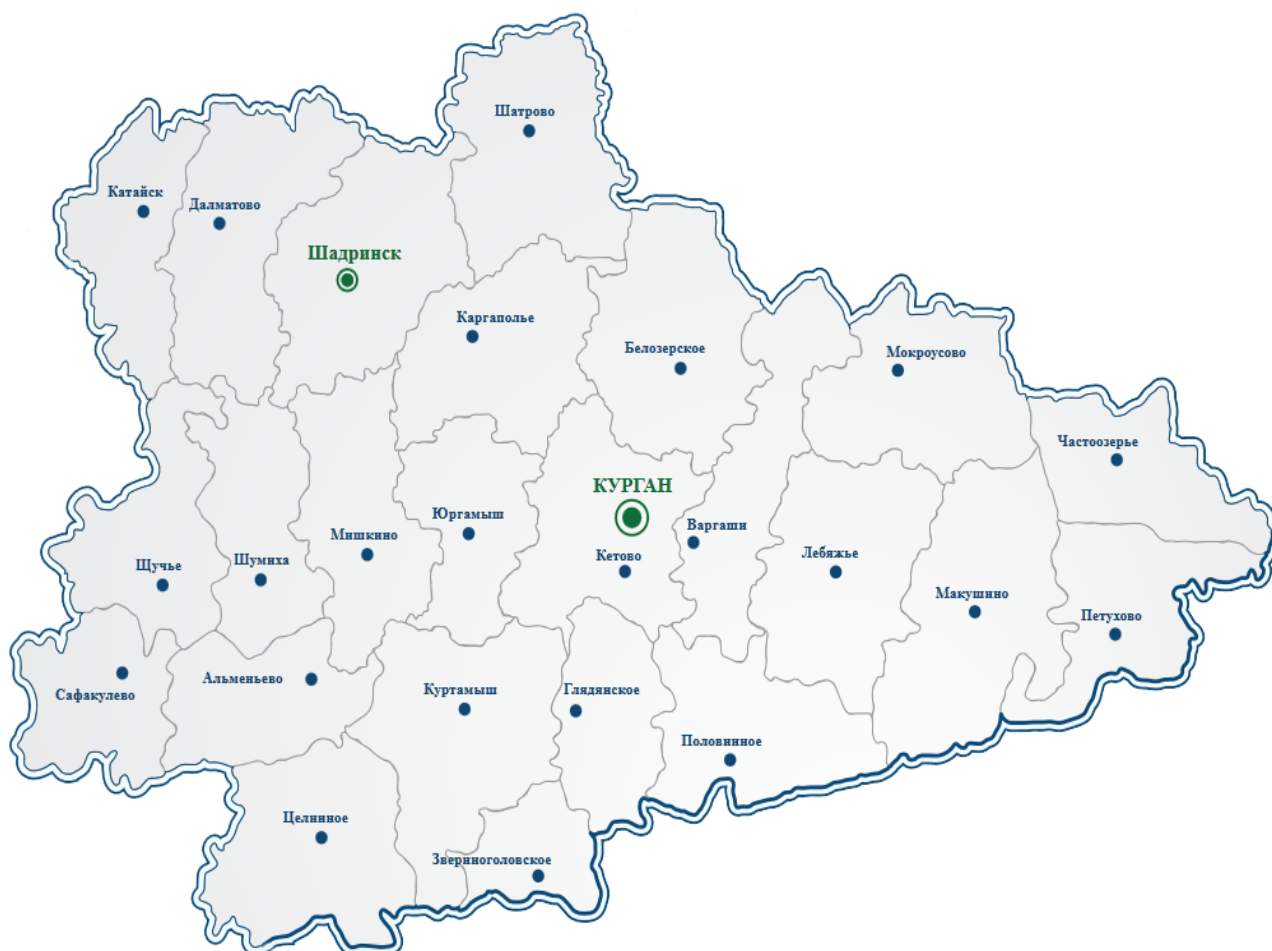
- 2 города областного подчинения (Шадринск и Курган);
- 24 района;
- 7 городов районного подчинения;
- посёлков городского типа районного подчинения (рабочих посёлков);
- 402 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к года образованы 441 муниципальных образований, в том числе:

- 2 городских округа (Шадринск и Курган),
- 24 муниципальных района,
- 13 городских поселений,
- 402 сельских поселения.

Численность населения области по данным Росстата составляет 834 666 чел. (2019 г.) Плотность населения - 11,68чел./км<sup>2</sup> (2019). Городское население - 62,64 % (2018 г.) по состоянию на 11.02.2019 г.)<sup>14</sup>

#### Административно территориальное деление Курганской области



<sup>14</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Курганская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Курганская_область)

Источник информации: <http://kurganobl.ru/administrativno-territorialnoe-delenie>.  
 Официальный сайт Правительства Курганской области, дата материала: 11.02.2019г.<sup>15</sup>

Районы Курганской области (в ред. Закона Курганской области от 30.12.2010 № 98):

№ п/п	Наименование	Статус административно-территориальной единицы	Административный центр
1	Альменевский	район	село Альменево
2	Белозерский	район	село Белозерское
3	Варгашинский	район	рабочий поселок Варгаши
4	Далматовский	район	город Далматово
5	Звериноголовский	район	село Звериноголовское
6	Каргапольский	район	рабочий поселок Каргаполье
7	Катайский	район	город Катайск
8	Кетовский	район	село Кетово
9	Куртамышский	район	город Куртамыш
10	Лебяжьевский	район	рабочий поселок Лебяжье
11	Макушинский	район	город Макушино
12	Мишкинский	район	рабочий поселок Мишкино
13	Мокроусовский	район	село Мокроусово
14	Петуховский	район	город Петухово
15	Половинский	район	село Половинное
16	Притобольный	район	село Глядянское
17	Сафакулевский	район	село Сафакулево
18	Целинный	район	село Целинное
19	Частоозерский	район	село Частоозерье
20	Шадринский	район	город Шадринск
21	Шатровский	район	село Шатрово
22	Шумихинский	район	город Шумиха
23	Щучанский	район	город Щучье
24	Юргамышский	район	рабочий поселок Юргамыш

Города областного подчинения Курганской области (в ред. Закона Курганской области от 30.12.2010 № 98):

№ п/п	Наименование	Статус административно - территориальной единицы
1	Курган	город
2	Шадринск	город

<sup>15</sup> <http://kurganobl.ru/administrativno-territorialnoe-delenie>;

Города районного подчинения Курганской области (в ред. Закона Курганской области от 30.12.2010 № 98):

№ п/п	Наименование	Район, в состав которого входит административно-территориальная единица	Статус административно-территориальной единицы	Наименование населенных пунктов, расположенных на территории административно-территориальной единицы	Статус населенного пункта
1	Далматово	Далматовский	город районного подчинения	Далматово Луговая Верхний Суварыш Роцино	город деревня деревня деревня
2	Катайск	Катайский	город районного подчинения	Катайск	город
3	Куртамыш	Куртамышский	город районного подчинения	Куртамыш	город
4	Макушино	Макушинский	город районного подчинения	Макушино	город
5	Петухово	Петуховский	город районного подчинения	Петухово	город
6	Шумиха	Шумихинский	город районного подчинения	Шумиха	город
7	Щучье	Щучанский	город районного подчинения	Щучье	город

**Альменевский район** расположен в Юго-Западной части Курганской области в 160 км от областного центра г. Кургана. Район имеет границы: с запада с Сафакулевским, с севера Шумихинским, с востока Куртамышским, с юга Целинным районами Курганской области. Ближайшая железнодорожная станция - город Шумиха, расположена в 47 километрах от районного центра с. Альменева. Через территорию района, с севера на юг, проходит автомобильная дорога, связывающая автомагистраль «Байкал» (Шумихинский район) с пограничным переходом «Усть-Уйское» (Целинный район) на границе с Казахстаном.

Район состоит из 12 сельских муниципальных образований. На территории площадью 2,5тыс. кв.км. расположены 33 населенных пункта, в которых проживают почти 10 тысяч человек.

Основным направлением развития экономики района является производство сельскохозяйственной продукции - зерна, молока, мяса. Доля промышленного производства занимает скромный удельный вес, однако, его ежегодный рост имеет устойчивую тенденцию. На территории района осуществляют деятельность 188 предприятий, организаций и учреждений различной формы собственности и 143 индивидуальных предпринимателя, из которых 21 являются главами крестьянских (фермерских) хозяйств. В сфере образования функционируют 5 учреждений дошкольного образования, 12 общеобразовательных учреждений, 1 техникум, 13 культурно-образовательных центров. Здравоохранение представлено больницей, поликлиникой и 31 фельдшерско - акушерскими пунктами. В районе действует около сотни объектов торговли и общественного питания, являющихся объектами предпринимательской деятельности.

Основными субъектами, занимающимися промышленными видами деятельности, являются предприятия занятые производством, транспортировкой и реализацией тепловой,

электрической энергии, газа и воды. Агропромышленный сектор района специализируется на производстве зерновых культур, продукции животноводства.<sup>16</sup>

**Белозерский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр – село Белозерское.

Район расположен в северной части Курганской области и граничит с Шатровским, Каргапольским, Варгашинским, Кетовским районами области, с Тюменской областью. В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 18 сельсоветов. В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 18 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Белозерском районе 71 населённый пункт.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Крупные по объёмам выпускаемой продукции предприятия района: ООО «Вагинское», ПСК «Першинское», ПСК «Родники», ООО «Нива», СПК "Племзавод «Разлив»", ООО «Виола», ООО «Зерно», ООО «Суерь», ООО «Харвест», КФХ Ивановых, Кадочниковых, Бояркиных.

Ведущая отрасль промышленности района: лесозаготовительная. Производством древесины и пиломатериалов занимаются ООО «Курганстальмост-Лес», ООО «ТЭРА», ООО «Кособродский ДОЗ», ООО «Белозерское ХПП».

Предприятия других отраслей промышленности: ООО «Боровлянский стекольный завод», охотхозяйство «Камаганское».<sup>17</sup>

**Варгашинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - посёлок городского типа Варгаши.

Район расположен в центральной части Курганской области и граничит с Тюменской областью, а также с Мокроусовским, Лебяжьевским, Половинским, Кетовским и Белозерским районами. Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Крупными сельскохозяйственными предприятиями района являются Варгашинское потребительское общество «Хлеб», ТОО им. Калинина, ТОО «Родина».

Промышленность представлена предприятием ОАО «Варгашинский завод противопожарного и специального оборудования», выпускающим пожарные машины и автоцистерны.<sup>18</sup>

**Далматовский район** расположен в северо-западной части Курганской области и граничит со Свердловской областью на севере, с Шадринским районом на востоке, Шумихинским и Щучанским районами на юге, Катайским - на западе. Административный центр: город Далматово. По территории муниципального образования проходит железная дорога Курган - Екатеринбург и автодорога федерального значения Екатеринбург - Шадринск - Курган. Район расположен на равном расстоянии от городов Екатеринбург, Тюмень, Курган, Челябинск. Протяженность района с запада на восток 46 км, с севера на юг 150 км, общая площадь района 3,5 тысяч кв.км.

На территории района расположено 59 населенных пунктов, входящих в состав 26 муниципальных образований.

Район расположен в лесостепной почвенно - климатической зоне. Общей чертой климата является его резко выраженная континентальность: дефицит атмосферных осадков в отдельные годы или их переизбыток в весенне - летний период, резкие температурные перепады. Природно - ресурсный потенциал:

По территории района протекает вторая по величине река в Курганской области - река Исеть. На территории района расположено 75 озер, из них самые крупные: Большой Атяж, Оброчное, Индияк, Большой Беркут. Все они имеют промысловое значение. В 58 км от

<sup>16</sup> <http://администрация.альменевский-район.рф/doc/Social'no-ekonomicheskoe%20razvitiye%20raiona/Strategiya%20social'no-ekonomicheskogo%20razvitiya%20do%202030.pdf>

<sup>17</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Белозерский\\_район\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Белозерский_район_(Курганская_область))

<sup>18</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Варгашинский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Варгашинский_район)

районного центра расположен памятник природы с минерализованной водой - озеро Турбанье.

В Далматовском районе расположено 52 месторождения, учтенных государственным балансом запасов полезных ископаемых. Значительную роль в минерально-сырьевой базе района играют месторождения урановых руд, строительного камня, используемого для дорожного строительства, ресурсов питьевых подземных вод. В районе имеются месторождения торфа, обладающие высокой зольностью (более 30 %).

Основу экономического потенциала Далматовского района составляют промышленность, сельское хозяйство, транспорт и связь, строительство и розничная торговля. Производством промышленной продукции на территории района занимаются 39 предприятий. Основной объем промышленного производства приходится на два предприятия АО «Далур» и ОАО «Завод Старт». Основной вид деятельности АО «Далур» - добыча урановых руд подземным способом. ОАО «Завод Старт» специализируется на производстве и реализации транспортных автоцистерн на широком ассортименте разновидностей шасси отечественного и зарубежного производства.<sup>19</sup>

**Звериноголовский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - село Звериноголовское.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 8 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноименный муниципальный район входят 8 муниципальных образований со статусом сельских поселений.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самое значительное по объемам производимой сельхозпродукции предприятие района - СПК «Колхоз Заря». Промышленность района представлена предприятием АО «Звериноголовское ХПП», выпускающим муку и хлеб.

В районе расположен санаторий «Сосновая роща» (п. Искра).<sup>20</sup>

**Каргапольский район** расположен на северо-западе Курганской области, граничит с Кетовским, Белозерским, Юргамышским, Шадринским, Мишкинским и Шатровским районами. По его территории протекают реки Исеть и Миасс, ряд мелких притоков. Площадь района - 3193,3 квадратных километра. Районный центр - рабочий посёлок Каргаполье - расположен на берегу реки Миасс в 18 км. от железнодорожной станции Каргаполье (железнодорожная линия Курган - Екатеринбург). Находится в 85 км. от областного центра - г. Кургана. Через районный центр проходит федеральная трасса, соединяющая Уральский регион с республиками Средней Азии и Казахстаном.

Район лежит в области континентального климата умеренного пояса. Влажный мягкий воздух с Атлантики приходит на территорию района редко, т. к. на пути стоят Уральские горы. Воздух с севера и юга свободно проникает и приносит с собой резкие морозы, жару и засуху. Район находится в зоне недостаточного и неустойчивого увлажнения.

В районе насчитывается около 30 озёр богатых рыбой: карась, окунь, карп, лещ, щука и др. В почвенном покрове преобладают чернозёмы и серые лесные почвы, встречаются солонцы. Район лежит в лесостепной зоне постепенно переходящей в мелколиственные леса таёжной зоны. Типичные ландшафты Каргапольского района - берёзовые, берёзово-осиновые колки, сосновые боры, небольшие луговые пространства.

Животный мир богат и разнообразен. В лесах встречаются лоси, косули, рыси, зайцы, лисицы, белки, кабаны и т. д. Обилие животных создаёт богатые промыслово-охотничьи ресурсы.

<sup>19</sup> (<http://www.economic.kurganobl.ru/assets/files/municipal/strat/2018/06.pdf>;

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Далматовский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Далматовский_район))

<sup>20</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Звериноголовский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Звериноголовский_район))

В рамках административно - территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 2 посёлка городского типа районного подчинения и 15 сельсоветов. В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 17 муниципальных образований, в том числе 2 городских поселения и 15 сельских поселений

В Каргапольском районе 86 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Стабильно работают сельхозпредприятия ЗАО им. Калинина, ЗАО «Зауральская Нива», ЗАО «Вяткинское», ПБ «Каргапольская», ЗАО Агрокомплекса «Кургансемена». Промышленные предприятия ориентированы на переработку леса и сельхозпродукции: ОАО «Заураллес» (заготовка и вывозка древесины), ГП «Кособродский деревообрабатывающий завод» (производство блоков дверных и оконных), Предприятием ООО «Водолей» начат выпуск минеральной воды «Каргапольская», предприятием «Агрос» выпускает строительные материалы из пенобетона.<sup>21</sup>

**Катайский район** расположен на северо-западе Курганской области, являясь связующим звеном трех областей: Курганской, Свердловской и Челябинской. На севере район граничит с Камышловским, на северо-западе с Богдановичским, на западе с Каменским районами Свердловской области; на юге и юго-западе - Красноармейский район Челябинской области.

По форме территория района напоминает чашу, протяженность этой чаши 90 км, ширина – 45 км. Общая территория района составляет 2670 кв.км.

Преобладающие ветра западные и северо-западные. Для климатических условий зоны расположения района характерна континентальность, что определяет холодную зиму, короткое теплое лето. Катайский район расположен в лесостепной зоне. Территория района представлена реками: Исеть, Синара, Теча. 6 Из общей площади района, земли лесного фонда составляют 91,86 тыс. га (34 %), наибольшая часть лесов района представлена березовыми колками и сосновыми борами, земли водного фонда 0,3 тыс.га.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 4 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 15 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 14 сельских поселений.

Катайский район находится ближе всех районов области к Уральским горам. Его поверхность образовалась из пластов осадочных пород, которые и теперь можно наблюдать по обрывистым берегам рек и крутым склонам оврагов. Район богат полезными ископаемыми. Значительные запасы земель сельскохозяйственного назначения. На территории района проходят магистрали: - Южно-Уральская железная дорога; - асфальтированные автодороги федерального значения Курган- Екатеринбург и Шадринск- Челябинск; На территории района проходит три нитки газопровода общей протяженностью 117,2 км.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самое значительное по объёму производимой сельхозпродукции предприятие района - СХК СПК «Шутихинский». Пищевая промышленность представлена ОАО «Молоко», Катайское потребительское общество. Успешно работает одно из крупнейших птицеводческих предприятий - ООО «Катайский гусеводческий комплекс». Градообразующим предприятием является ЗАО «Катайский насосный завод», выпускающий нефтяные центробежные насосы. Катайское карьероуправление выпускает бутовый камень, щебень и гравий из природного камня.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> (<https://ru.wikipedia.org/wiki/Каргаполье>)

<sup>22</sup> (<http://www.economic.kurganobl.ru/assets/files/municipal/strat/2018/09.pdf>;  
[https://ru.wikipedia.org/wiki/Катайский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Катайский_район))

**Кетовский район** образован 15 февраля 1944 года. Район расположен в центральной части Курганской области, со всех сторон окружая областной центр Курган (за исключением небольшого участка в восточной части, где город граничит с Варгашинским районом). Граничит с Белозерским, Варгашинским, Половинским, Притобольным, Куртамышским, Каргапольским и Юргамышским районами Курганской области.

Площадь района составляет 3,3 тыс. кв. км. На территории района находятся 76 населённых пунктов, 28 муниципальных образований - сельсоветов. В районе проживает 61,8 тыс. человек. Кетовский район - самый крупный из районов области по численности населения, самый густонаселённый.

Административный центр - с. Кетово - расположен на расстоянии 13 км от областного центра, численность населения административного центра района - 8508 чел.

Кетовский район является зоной отдыха для жителей области. На территории района расположено более 100 садоводческих товариществ, оздоровительные детские лагеря, ОГУП «Курорты Зауралья», базы отдыха «Болдинцево», «Баден- Баден» (горячий источник). В санатории «Лесники» поправляют своё здоровье жители не только Зауралья, но и других регионов России.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Наиболее значительные по объёмам производимой продукции предприятия района: птицефабрика «Боровская», специализированная на производстве мяса птицы; ЗАО «Меншиковское» и ОПХ «Садовое», которые занимаются выращиванием сельскохозяйственных культур (в основном зерновых), производством мяса и молока. ООО «Фирма «Подсолнечник» изготавливает подсолнечное масло. Знаменито своей продукцией ЗАО «Картофель», занимающееся выращиванием и обработкой овощей. На территории района расположена Курганская сельскохозяйственная академия им. Т.С. Мальцева и главная лаборатория земледелия - НИИ сельского хозяйства.

Географическое расположение Кетовского района является выгодным с точки зрения транспортной доступности. По территории района проходят федеральные и региональные автомобильные трассы и железнодорожные магистрали.

Территория Кетовского района расположена в поясе континентального климата в пределах лесостепной почвенно климатической зоны, относится к зоне рискованного земледелия. Географическое положение Кетовского района можно охарактеризовать как благоприятное: близость к областному центру и транспортная доступность являются факторами, оказывающими положительное влияние на социально-экономическое развитие территории. Население Кетовского района составляет 61,8 тыс. человек. Кроме того, на территории района находится 135 дачных садоводческих кооперативов, а также базы отдыха и оздоровительные лагеря.

**Куртамышский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр - город Куртамыш.

Район расположен в южной части Курганской области и граничит с Казахстаном, а также с Целинным, Альменевским, Мишкинским, Юргамышским, Кетовским, Притобольным, Звериноголовским районами области. Район образован в 1924 году в составе Уральской области. В 1934 году вошёл в состав вновь образованной Челябинской области, в 1943 году - в состав Курганской области.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 15 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 16 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 15 сельских поселений.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой сельхозпродукции предприятия района - ООО

«Заготсервис» (ведущее предприятие области по первичной обработке мяса) и ООО «Знамя». Промышленность района представлена предприятиями ЗАО «Кормовик», выпускающее комбикорма, и ОАО «Виола», специализированное на пошиве швейных изделий.<sup>23</sup>

**Лебяжьевский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр-рабочий посёлок Лебяжье.

Район расположен в восточной части Курганской области и граничит с Мокроусовским, Макушинским, Половинским, Варгашиным районами области. Общая протяженность границы муниципального образования - 261.87 км.

Через территорию района проходит Южно-Уральская железная дорога.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 посёлок городского типа районного подчинения и 15 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 16 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 15 сельских поселений. В Лебяжьевском районе 50 населённых пунктов. Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самое значительное по объёмам производимой продукции предприятие района – ОПХ «Речновское», которое специализируется на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур.<sup>24</sup>

**Макушинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - город Макушино.

Район расположен в восточной части Курганской области и граничит с Казахстаном, а также с Половинским, Лебяжьевским, Мокроусовским, Частоозёрским, Петуховским районами области. Территорию района пересекает Южно-Уральская железная дорога.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 4 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 15 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 14 сельских поселений. В Макушинском районе 47 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - СХПК «Родина», ЗАО «Коноваловское», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Одним из ведущих предприятий является ОАО "Агромашзавод «Макушинский»<sup>25</sup>.

**Мишкинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - посёлок городского типа Мишкино.

Район расположен в западной части Курганской области и граничит с Альменевским, Шумихинским, Шадринским, Каргапольским, Юргамышским, Куртамышским районами области. С запада на восток район пересекают железнодорожная и автомобильная магистрали Курган - Челябинск.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 посёлок городского типа районного подчинения и 17 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 17 сельских поселений. В Мишкинском районе 53 населённых пункта.

<sup>23</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Куртамышский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Куртамышский_район))

<sup>24</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Лебяжьевский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лебяжьевский_район))

<sup>25</sup> . ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Макушинский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Макушинский_район))

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Предприятия района активно взаимодействуют с крупным южноуральским инвестором - агропромышленным объединением «Макфа». Основные предприятия перерабатывающей отрасли - ООО «Мишкинский комбинат хлебопродуктов», ОАО «Пищекомбинат Мишкинский», АО «Новая Пятилетка», ООО «Мишкинский продукт».<sup>26</sup>

**Мокроусовский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр - село Мокроусово.

Район расположен в северо-восточной части Курганской области, граничит с Тюменской областью, а также с Варгашинским, Лебяжьевским, Макушинским, Частоозёрским районами области.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 15 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 15 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Мокроусовском районе 47 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района – СХК «Большекаменский» и КЛХ «Заветы Ленина», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Промышленность представлена комбикормовым заводом и заводом «Казеин».<sup>27</sup>

**Петуховский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр - город Петухово.

Район расположен в восточной части Курганской области и граничит с Казахстаном и Тюменской областью, а также с Макушинским, Частоозёрским районами области. Территорию района пересекает Южно-Уральская железная дорога.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 15 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 16 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 15 сельских поселений.

В Петуховском районе 38 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - ТОО «Полевое» и ЗАО «Виктория», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Промышленность до недавнего времени была представлена литейно-механическим заводом, выпускающим машины и оборудование для железнодорожного транспорта.

На территории района, на северном берегу озера Медвежье расположен санаторий «Озеро Медвежье», известный целебным микроклиматом, уникальными лечебными грязями, минеральной водой далеко за пределами России.<sup>28</sup>

**Половинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр - село Половинное.

Район расположен в юго-восточной части Курганской области и граничит с Казахстаном и с Притобольным, Кетовским, Варгашинским, Лебяжьевским, Макушинским районами области.

<sup>26</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Мишкинский\\_район\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мишкинский_район_(Курганская_область)))

<sup>27</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Мокроусовский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мокроусовский_район))

<sup>28</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Петуховский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петуховский_район))

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 11 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 11 муниципальных образований со статусом сельских поселений.

В Половинском районе 35 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - ЗАО «Степное», ЗАО «им. Ленина», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур, ООО «Филиппово». В последние годы активно привлекаются инвесторы - агрохолдинг «Кургансемена», тюменская агрофирма «КРИММ», ЗАО «Картофель». По территории района проходит автодорога Курган - Половинное - Воскресенское.<sup>29</sup>

**Притобольный район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - село Глядянское.

Район расположен на юге Курганской области и граничит с Звериноголовским, Куртамышским, Кетовским, Половинским районами области. Район с севера на юг пересекает автодорога республиканского значения «Курган - Костанай», вдоль которой расположено большинство населённых пунктов района. Через район с юга на север протекает река Тобол. Район занимает площадь 230,2 тыс. га, из них занято сельхозугодьями - 165 тыс. га, в том числе 93,3 тыс. га - пашни.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 12 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 12 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Притобольном районе 37 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - ЗАО «Степное», ЗАО «им. Ленина», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур, ООО «Филиппово». В последние годы активно привлекаются инвесторы агрохолдинг «Кургансемена», тюменская агрофирма «КРИММ», ЗАО «Картофель».<sup>30</sup>

**Сафакулевский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район Сафакулево.

Район расположен в юго-западной части Курганской области и граничит с Челябинской областью, а также с Щучанским и Альменевским районами области. На территории района расположено множество озёр, часть из них солёные. Крупнейшие из водоёмов Тукмакты, Сульфатное, Куктибиз, Улыбаш. Единственная река на территории Сафакулевского района - Чумляк (приток р. Миасс)

Это один из самых многонациональных уголков Южного Зауралья. В основном население района - башкиры, татары, русские. Также издавна проживают немцы, казахи, украинцы.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 13 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 13 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Сафакулевском районе 33 населённых пункта.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - СХК «Зауралье» и СХК «Сафакулевский», специализированные на выращивании зерновых культур. Ведущее

<sup>29</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Половинский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Половинский_район))

<sup>30</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Притобольный\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Притобольный_район))

строительное предприятие района - ООО «Ритм». Ведущее рыбное хозяйство ООО «Сафакулевский рыбхоз».<sup>31</sup>

**Целинный район** - административно-территориальная единица(район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - село Целинное.

Район расположен в южной части Курганской области и граничит с Казахстаном, Челябинской областью, а также с Альменевским и Куртамышским районами области.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 19 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 19 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Целинном районе 48 населённых пунктов.

В настоящее время основу экономики Целинного района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - ГП ОПХ «Южное» и ЗАО «Куйбышевское», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Промышленность представлена филиалом «Целинный» ОГУП Ирбитского молочного завода, выпускающим масло животное, сыры и цельномолочную продукцию.<sup>32</sup>

**Частоозерский район** - административно - территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - село Частоозерье.

Район расположен в восточной части Курганской области и граничит с Тюменской областью, а также с Макушинским, Петуховским и Мокроусовским районами области. В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 7 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 7 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Частоозерском районе 22 населённых пункта.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. В течение последних десяти лет район увеличивает посевные площади, обеспечивает успешную зимовку скота, увеличивает производство животноводческой продукции, принимает меры для успешного развития личных подсобных хозяйств. В районе работает предприятие ЗАО «Восток», специализирующееся на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Успешно развивается мясоперерабатывающее предприятие «Велес», основанное А.В. Ильяковым.

На территории района насчитывается 24 малых предприятия. Организованы две мельницы, работает пекарня. В районе 109 предпринимателей. На полях кроме пяти крупных коллективных предприятий работает 118 крестьянских хозяйств. Всего в сфере личного предпринимательства занято 38 % от числа работающего населения района.

Частоозерье в Курганской области воспринимается как рыбный край. В настоящее время работает два специализированных коллектива по добыче рыбы: филиал Курганского рыбхоза и Частоозерское рыбное хозяйство.

В 15 км от села Частоозерье расположена база Бутыринского охотхозяйства. Здесь возможна охота на косулю, кабана, боровую дичь, водоплавающую и болотную дичь.<sup>33</sup>

**Шадринский район** административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр - город Шадринск (с мая 1941 года не входит в состав района).

Район расположен в северо-западной части Курганской области и граничит со Свердловской областью, а также с Шатровским, Каргапольским, Мишкинским,

<sup>31</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Сафакулевский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сафакулевский_район))

<sup>32</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Целинный\\_район\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Целинный_район_(Курганская_область)))

<sup>33</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Частоозерский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Частоозерский_район))

Шумихинским и Далматовским районами области. С северо-запада на юго-восток территорию района пересекает железная дорога «Екатеринбург-Курган».

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 34 сельсовета.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 34 муниципальных образования со статусом сельских поселений. В Шадринском районе 92 населённых пункта.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - ООО «Шадринское», ООО «Миллениум», СПК «Заветы Т. С. Мальцева», ООО «Ольховка». В ООО «Агапинское» ведётся племенная работа по породам орловский рысак и русский тяжеловоз. Не только в России, но и за рубежом известна продукция предприятия народных художественных промыслов «Канашинские ковры». В районе ведётся добыча минеральных вод, которые по своим характеристикам сопоставимы с известными минеральными лечебно-столовыми водами Северного Кавказа «Ессентуки-4».<sup>34</sup>

**Шатровский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

Административный центр - село Шатрово.

Район расположен в северной части Курганской области и граничит со Свердловской и Тюменской областями, а также с Белозерским, Каргапольским и Шадринским районами области.

В 2-х км южнее д. Кызылбай располагается единственное на территории Шатровского района озеро Кызылбай (пресное) площадью более 200 га (222 га). Относится к бассейну реки Исеть.

В районе есть одно татарское село - Кызылбай.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 13 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 13 муниципальных образований со статусом сельских поселений. В Шатровском районе 61 населённый пункт.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - СПК «Колхоз им. Свердлова» (зерновые культуры, СПК "Колхоз «Русь» и СХК «Знамя Ленина» (крупный рогатый скот). Промышленное производство связано с деятельностью лесоперерабатывающих предприятий и лесхозов.<sup>35</sup>

**Шумихинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе Курганской области России.

Административный центр - город Шумиха.

Район расположен в западной части Курганской области и граничит с Щучанским, Шадринским, Мишкинским, Альменевскими Далматовским районами области. Территория составляет 2 809 км<sup>2</sup>, что составляет 3,9 % площади Курганской области. В районе протекает река Миасс, находится большое количество озёр. С запада на восток территорию района пересекают Южно-Уральская железная дорога и автомобильная магистраль «Байкал».

Расположение Шумихинского района в глубине огромного континента определяет его климат как континентальный. Самым холодным месяцем является - январь (в среднем - 18), самым теплым - июль (в среднем + 19 ).

На территории района созданы и функционируют: 1 государственный природный зоологический заказник: Шумихинский. 8 памятников природы: Дендросад (Птичанский областной опорно-двигательный детский санаторий), Черноольшанник (озеро Линево),

<sup>34</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Шадринский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Шадринский_район))

<sup>35</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Шатровский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Шатровский_район))

Кушмянский лог (Кушма), Песчанский бор (Галкино), Островной бор (Благовещенское), Родник (Карачельское), озеро Горькое Птичанское, озеро Курган с прилегающим лесом.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 15 сельсоветов.

16 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 15 сельских поселений.

В Шумихинском районе 46 населённых пунктов.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Значимыми для района являются сельхозпредприятия: «УралАгро» и корпорация «НИКО», «Терра плюс», специализированные на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур. Промышленность представлена: «Шумихинским заводом подшипниковых игловолокон», «Шумихинским машиностроительным заводом», «Шумихинской межрайонной типографией», «Шумихинский урановый заводом» и другие. ООО «Рыбхоз-Шумиха» (с. Малое Дюрягино) производство мясных полуфабрикатов; КФХ «Кочевник» (с. Трусилово) - аграрный туризм; ООО «Завод специального оборудования» (село Крутая Горка) - установка металлоконструкций на автомобильные шасси.

В районе на берегу уникального солёного озера Горькое, вода которого не уступает лечебным свойствам знаменитого озера - курорта Медвежье, находится детский санаторий, где излечиваются заболевания опорно-двигательной системы.<sup>36</sup>

**Щучанский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России. Административный центр – город Щучье.

Район расположен в западной части Курганской области и граничит с Челябинской областью, с Катайским, Далматовским, Шумихинским, Альменевским и Сафакулевским районами области. С запада на восток территорию района пересекают Южно-Уральская железная дорога и автомобильная магистраль «Байкал».

На территории района зафиксировано более одиннадцати поселений каменного века (неолита-энеолита), свыше тридцати памятников эпохи бронзы, пять памятников раннего железного века и средневековья. Среди них известные - у с. Белоярское, д. Кузнецово, д. Красноярка, оз. Алакуль и с. Чумляк, где открыты многослойные захоронения.

На территории района находится Государственный природный (зоологический) Щучанский заказник.

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 город районного подчинения и 16 сельсоветов. В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 17 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 16 сельских поселений.

В Щучанском районе 54 населённых пункта.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. В состав АПК района входят 15 самостоятельных сельхозпредприятий. 20 крестьянских (фермерских) хозяйств и 10453 ЛПХ. Самые значительные по объёмам производимой продукции предприятия района - «Агропромышленное объединение «МуЗа» (АПО «МуЗа»). Промышленность представлена ОАО "Мукомольный завод «МуЗа» - мукомольное производство, Чумлякский элеватор.

Кроме того, на территории района осуществляет деятельность Объект по уничтожению химического оружия, в/ч 31643, в/ч 58661/58, в/ч 10961 27 полк ликвидации последствий аварий и охраны (г. Щучье, посёлок Плановый).<sup>37</sup>

**Юргамышский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Курганской области России.

<sup>36</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Шумихинский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Шумихинский_район))

<sup>37</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Щучанский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Щучанский_район))

Административный центр- посёлок городского типа Юргамыш.

Район расположен в центральной части Курганской области и граничит с Каргапольским, Кетовским, Куртамышским, Мишкинским районами области. С запада на восток территорию района пересекают Южно-Уральская железная дорога и автомобильная магистраль «Байкал».

В рамках административно-территориального устройства, район делится на административно-территориальные единицы: 1 посёлок городского типа районного подчинения и 13 сельсоветов.

В рамках муниципального устройства, в одноимённый муниципальный район входят 15 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 13 сельских поселений.

В Юргамышском районе 65 населённых пунктов

В районе имеются запасы железных руд, бентонитовых глин, кирпичных глин.

Основу экономики района составляет сельскохозяйственное производство. Крупные сельхозпредприятия района - ЗАО «Путь к коммунизму» - специализированное на выращивании крупного рогатого скота и зерновых культур, ООО «Полесье» - выращивание зерновых культур. Стабильно развиваются перерабатывающее предприятие ООО «ВИТ», а также ОАО «Юргамышский элеватор». Промышленность представлена ОАО «Бентонит», выпускающим тугоплавкие глины. А также Курганское нефтепроводное управление ЛПДС (Линейная Производственная Диспетчерская Станция) Юргамыш, что расположена в п. Новый Мир. Объём отгруженной промышленной продукции по полному кругу предприятий за 2008 год составил 763 млн. руб.<sup>38</sup>

**Город Шадринск** является вторым по величине городом областного подчинения в Курганской области, что позволяет ему активно участвовать в региональных социально-экономических процессах. Площадь Шадринска составляет 0,2 тыс. га. На территории города на 1 января 2018 года проживает 75 348 человек. Плотность населения - 440,9 человек на 1 кв. км.

Шадринск расположен на территории Западносибирской равнины, в точке слияния рек Исеть и Канаш. Это одно из самых живописных мест Зауралья, известное своей богатой флорой и фауной. Значительная удаленность территории области от морей, щит Уральских гор с запада, прямое соседство с юга с обширными степными районами, а также рельеф местности и особенности циркуляции воздушных масс - все это определяет континентальный характер климата (холодная малоснежная зима и теплое сухое лето).

В радиусе 250 километров от Шадринска находится ряд малых городов, а также крупные центры: Екатеринбург, Тюмень, Челябинск, Курган, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Шадринск - крупный транспортный узел северо-запада области и второй в области после Кургана. Через город проходят две автомобильные дороги федерального значения **Р354** и **Р330**, а также две автомобильные дороги регионального значения **Р329** и «Шадринск - Шумиха».

На территории Шадринска находится пассажирская станция Шадринск, при которой работает вокзал. Станция Шадринск входит в состав Курганского отделения Южно-Уральской железной дороги - филиала ОАО «Российские железные дороги». Станция находится на железнодорожной ветке Курган - Каменск-Уральский. На поезде из Шадринска можно добраться до Москвы, Петропавловска, Алма-Аты, Бишкека, Ташкента и других городов. На электропоезде из Шадринска можно добраться до Кургана, Екатеринбурга и Каменск-Уральского. Через Шадринск курсирует фирменный пассажирский поезд «Зауралье» Курган - Москва.

В городе действуют: 3 высших учебных заведения; 6 средне-техническое и средне-специальное учебное заведение; 15 общеобразовательных заведения; 30 дошкольных образовательных учреждений; 4 учреждений дополнительного образования.

<sup>38</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Щучанский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Щучанский_район))

Экономическую ситуацию в городе определяют в основном обрабатывающие производства, их доля в обороте крупных и средних предприятий составляет более 95 %. В число крупнейших предприятий города входят:

ОАО «Шадринский автоагрегатный завод» - предприятие по производству автомобильных радиаторов, радиаторов отопления, гидравлических домкратов, а также охладителей наддувочного воздуха. Создан 5 декабря 1941 года на базе эвакуированных цехов Московского завода им. Сталина. До 1960-х гг. именовался ЗИС (завод имени Сталина) или ШААЗИС (Шадринский автоагрегатный завод имени Сталина). С 1960-х гг. называется «Шадринский автоагрегатный завод» (в разговорной речи обычно используется аббревиатура «ШААЗ»).

ОАО «Шадринский электродный завод» - предприятие по производству электродов для сварки углеродистых, низколегированных, высоколегированных и теплоустойчивых сталей. Электродное производство существовало в городе несколько десятилетий в одном из цехов Шадринского завода по ремонту тепловозов (ШЗРТ). В 1992 году в результате приватизации цех обрёл статус Шадринского электродного завода.

ООО «Шадринский завод металлических конструкций» - предприятие по производству металлических конструкций для объектов энергетики промышленного и гражданского строительства.

ЗАО «Шадринский завод железобетонных изделий и металлоконструкций» - предприятие по производству железобетонных изделий, тротуарной плитки и бордюрного камня.

ОАО «Шадринский завод ограждающих конструкций» - предприятие по производству металлических конструкций.

ОАО «Шадринский телефонный завод» - предприятие по производству аппаратуры ВЧ-связи. Создан постановлением Совнаркома от 24 октября 1941 г. об эвакуации Московского радиозавода № 18 в Шадринск. Эта дата Шадринский телефонный завод и считает днём рождения своего предприятия.

ООО «Дельта Технология» - предприятие по производству пресс-форм. В 1931 году на базе механических мастерских Трактороцентра был создан Шадринский мотороремонтный завод имени Второй пятилетки; в 1941 году на базе эвакуированных производств на площадях завода им. Второй пятилетки был создан Шадринский государственный завод № 815, в 1946 году завод сменил продукцию с военной на мирную и стал называться Шадринский завод полиграфических машин, или Полиграфмаш. Полиграфмаш был гордостью города, выпускаемые им полиграфические машины поставлялись в десятки стран мира. На нём обучались и проходили производственную практику учащиеся городских школ. О масштабах предприятия говорит хотя бы тот факт, что Полиграфмаш проводил чемпионаты завода по хоккею с шайбой. Был доведён до банкротства в первой половине 1990-х гг. Летом 1996 года было создано предприятие «Дельта-Технология», оно начало работать на базе цеха матричного производства бывшего завода «Полиграфмаш». Постепенно предприятию «Дельта-Технология» удалось уберечь от вывоза из города или ликвидации порядка 70-80 % оборудования бывшего Полиграфмаша, включив его в свой состав. Предприятие «Дельта-Технология» можно считать фактическим преемником завода Полиграфмаш.

ООО «Технокерамика» предприятие по производству пропантов для нефтедобывающей промышленности. Создано в 2004 году. С 2008 г. выпускает газету «Дела и люди» (по настоящее время).

ООО «Литейщик» - предприятие по производству цветного и чугуна литья.

ООО «Шадринское тепловозо-вагоноремонтное объединение» - предприятие занимающееся капитально-восстановительным ремонтом железнодорожной техники.

ООО «Шадринский завод полимерной мешкотары» - предприятие по производству полипропиленовой ткани, полипропиленовых мешков и мягкие контейнеры.

ЗАО «Шадринская мебельная фабрика» - предприятие по производству корпусной мебели для дома и офиса. Шадринская мебельная фабрика была образована в 1960 году путём слияния артели «Краснодеревец» и мебельного цеха Шадринского промкомбината.

ООО «Зауральская фабрика текстильной сумки» - предприятие по производству дорожных, спортивных сумок. В октябре 1960 года на базе промысловой артели «Кооператор» была открыта фабрика по пошиву кожгалантерейных изделий. Действовала полвека под названием Шадринская кожгалантерейная фабрика. Осенью 2010 года фабрика обрела нового владельца и изменила название на Зауральскую фабрику текстильной сумки.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Шадринский молочно-консервный комбинат» (молочная продукция), ООО «Шадринский пивзавод» (водка и вино), АО «Слакон» (кондитерские изделия), АО «Шадринский комбинат хлебопродуктов» (крупа и мука) и другие. Ведущими промышленными предприятиями города на протяжении многих лет остаются АО «Шадринский автоагрегатный завод», Филиал «Молочный комбинат «ШАДРИНСКИЙ» АО «ДАНОН РОССИЯ», ООО «Технокерамика» и АО «ЗОК». На этих предприятиях производится около 80 % от общего объема промышленной продукции города. Данные предприятия во многом определяют устойчивое развитие экономики города, любые экономические колебания на которых приведут к колебаниям социально-экономического развития города. В последние годы появились новые малые предприятия по производству строительных конструкций, нефтепромыслового оборудования, гофрированной бумаги, переработке трепелов, обрел нового собственника и возобновил производство завод металлоконструкций.

Сегодня Шадринск - это красивый и уютный город с зелеными тенистыми улицами и широкими площадями, скверами и аллеями, многоэтажными домами и частными коттеджами.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Шадринский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Шадринский_район); <https://www.shadrinsk-city.ru>)

## 4. Анализ рынка недвижимости Курганской области

Для целей кадастровой оценки, согласно приложению 2 Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, объекты капитального строительства сгруппированы по функциональным группам:

1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки);
2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);
3. Объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта;
4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;
6. Административные и бытовые объекты;
7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты;
9. Прочие объекты (объекты гражданской обороны, погребя, подвалы, сараи, санитарные пропускники, гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы, прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно);
10. Сооружения.

Анализ рынка недвижимости Курганской области проведен в разрезе функциональных групп.

### 4.1. Анализ рынка недвижимости 1 группы «Многоквартирные жилые дома»

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дома, домовладения, основные строения, если назначение здания жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
  - среднеэтажные жилые дома (от 4 - 8 этажей, включая мансардный);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный). Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше 4-х квартир, площадью свыше 750 кв. м.

Объекты недвижимости 1 группы - «Объекты многоквартирной жилой застройки», были разбиты на сегменты по следующим критериям:

1. В зависимости от вида объекта недвижимости:
  - Здание;
  - Помещение;
  - Объекты недвижимости незавершенные строительством.
2. В зависимости от ценообразующих факторов:
  - Ценообразующие факторы определены корректно;
  - Ценообразующие факторы не определены из-за отсутствия описания местоположения (0-й квартал, межселенная территория, отсутствует наименование населенного пункта) либо определены не корректно;
3. В зависимости от статуса населенного пункта.

Городские населенные пункты более развитые в социально-экономическом плане, имеют более развитую инфраструктуру, чем сельские населенные пункты.

- Города областного значения (ГО);
- Городской населенный пункт (ГНП);
- Сельский населенный пункт (СНП).

Города и городские населенные пункты отличаются от сельских населенных пунктов, уровнем и развитостью рынка недвижимости, обеспеченностью социальной и инженерной инфраструктурой.

4. В зависимости от численности населения в населенном пункте.

Численность населения в населенном пункте - является глобальным фактором и позволяет дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит.

#### **4.1.1. Предложения - продажа объектов недвижимости 1 группы «многоквартирные жилые дома»**

##### **Описание ситуации сегментов рынка.**

Рынок жилой недвижимости можно разделить на 2 сегмента:

- первичный
- вторичный.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых со вновь созданными объектами, т.е. это квартиры в новостройках и строящихся домах, а также приватизированными объектами, которые ранее не проходили госрегистрацию. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономический оборот.

Под вторичным рынком недвижимости - сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Первичный и вторичный рынки, выступая двумя частями единого рынка недвижимости, взаимно влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка представляют собой особый ориентир, который показывает, насколько рентабельным является новое строительство при существующем уровне затрат.

Рынок недвижимости испытывает на себе влияние экономической ситуации в целом как на национальном, так и на региональном уровнях. Возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках недвижимости различны. Так, при снижении спроса вторичный рынок недвижимости может достаточно гибко реагировать на него уменьшением предложения и падением цен, нижняя граница которых определяется, по сути, тремя факторами: ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием его уровня доходов уровню текущих затрат по содержанию недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная. Нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство: при его переходе застройщик несет прямые убытки. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение. В строительном процессе задействован ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов (что особенно относится к подрядчикам), и прекратить строительный процесс мгновенно невозможно. Столь же невозможно и быстро

увеличить предложение - процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы.

На уровень цен первичного рынка влияют:

1. Фактор уровня жизни;
2. Политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
3. Уровень платежеспособного спроса населения регионов;
5. Себестоимость строительства;
6. Доступность кредитов и жилищных субсидий;
7. Макроэкономические факторы (цены на нефть, курс \$, акции, депозиты и т.д.)

Рассмотрим некоторые из них:

По данным официального сайта Курганской областной Думы ([http://www.kurganoblduma.ru/kurgan\\_obl/present/living\\_index/](http://www.kurganoblduma.ru/kurgan_obl/present/living_index/)) в 2018 году среднедушевой денежный доход в Курганской области составил 20 829 рублей (в 2017 г. - 20 777 рублей).

Средняя начисленная заработная плата достигла 27 788 рублей, что на 8,5 % больше в сравнении с уровнем 2017 года (по Российской Федерации рост составил 9,9 %). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в 2018 году увеличилась по сравнению с 2017 годом на 5,4 %.

Средний размер пенсии на 1 января 2019 года составил 13 076 рублей и по сравнению с 1 января 2018 года вырос на 6,3 %.

В соответствии с Законом Курганской области «О прожиточном минимуме в Курганской области» величина прожиточного минимума за 4-й квартал 2018 года была установлена на уровне 9 387 рублей (в 4 - м кв. 2017 г. - 9 220 рублей).

Потребительские цены в Курганской области увеличились на 4,4 % (в сравнении с декабрем 2017 г.): цены на продукты питания - на 4,1 %, на непродовольственные товары - на 5,1 %, платные услуги - на 3,5 %.

Кроме того, на уровень жизни зауральцев оказывает влияние наличие возможности трудоустройства с заработной платой выше среднедушевого денежного дохода.

На 1 января 2019 года численность экономически активного населения Курганской области составила 389,1 тысячи человек (на 01.01.2018 г. - 406,2 тыс. человек).

За 2018 год численность официально зарегистрированных безработных снизилась на 1062 человека или на 15,3 % и составила 5889 человек. Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2018 года - 1,6 % от экономически активного населения (в декабре 2017 г. - 1,9 %).

Уровень жизни в Курганской области не достаточно высокий. Кроме того, большой поток экономически активного населения старается мигрировать в регионы с более высокой оплатой труда. В основном, это молодые специалисты. Число граждан пенсионного возраста в Курганской области приближено к числу работающего населения. Большая часть населения не могут позволить себе покупку недвижимости, а это в свою очередь влечет снижение цен на рынке недвижимости.

Для развития рынка недвижимости действует Государственная программа Курганской области «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области». Участниками программы являются физические лица - граждане Российской Федерации, зарегистрированные по месту жительства на территории Курганской области и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Субсидия из областного бюджета на возмещение затрат на оплату первоначального взноса при ипотечном кредитовании предоставляется следующим категориям граждан:

- **молодые семьи**, возраст обоих супругов в которых не превышает 35 лет, либо неполные семьи, состоящие из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 35 лет, и одного и более детей;
- **многодетные семьи** (семьи с тремя и более детьми, находящимися на иждивении);

- **граждане, проживающие в сельских поселениях**, находящихся на территории Курганской области, для строительства и приобретения индивидуальных жилых домов в сельских поселениях Курганской области, а также для приобретения квартир в строящихся и во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах в сельских поселениях Курганской области;
- **медицинские работники** медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения, расположенных на территории Курганской области;
- **педагогические работники** государственных и муниципальных образовательных организаций, расположенных на территории Курганской области, а также семьи, в которых один или оба супруга являются работниками бюджетных организаций.

Граждане, претендующие на участие в Программе, должны быть нуждающимися в улучшении жилищных условий, т.е. иметь обеспеченность:

- **менее 33 квадратных метров** общей площади жилого помещения для одиноких граждан;
- **менее 42 квадратных метров** общей площади жилого помещения на семью из двух человек;
- **менее 18 квадратных метров** общей площади жилого помещения на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек.

Субсидия на возмещение затрат на оплату первоначального взноса предоставляется в размере не более **30 процентов от стоимости** жилого помещения, установленной договором купли продажи жилого помещения, договором участия в долевом строительстве или сметной стоимости строящегося индивидуального жилого дома, и не может превышать **300 тысяч рублей**.

Субсидия на возмещение затрат на оплату первоначального взноса предоставляется **однократно**.

Субсидия на возмещение затрат на оплату первоначального взноса предоставляется при строительстве и приобретении индивидуального жилого дома у застройщика, приобретении квартир в строящихся и во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах. (По данным сайта КИЖК - <http://www.ipoteka45.ru/lgotnoe-kreditovanie-po-oblastnoj-programme>)

Кроме этого, Правительством РФ утверждена льготная программа ипотечного кредитования, которая распространяется на российские семьи, в которых с 1 января 2018 родится второй и/или третий ребенок. Правила госпрограммы утверждены постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711. В бюджете предусмотрены средства для субсидирования кредитных организаций и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования».

Согласно закону об ипотеке, государственная программа рассчитана на срок с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года. На поддержку граждан в бюджете предусмотрены 600 млрд. рублей. Господдержка направлена на повышение рождаемости в стране. Претендовать на льготные условия процентной ставки по ипотеке до 6 %, могут только те семьи, которые планируют рождение второго или третьего ребенка в срок 01.01.2018-31.12.2022:

- При рождении второго ребенка. Оформление льготы на 3 года (36 месяцев) с даты выдачи кредита.
- При рождении третьего ребенка. Оформление льготы на 5 лет (60 месяцев) с даты выдачи кредита.
- При рождении 2 и 3 ребенка. Оформление льготы на 3 года, затем продления срока субсидирования еще на 5 лет.

После окончания льготной программы процентная ставка по ипотечному кредиту возвращается на уровень ключевой ставки ЦБ плюс 2 %

Таким образом, средний процент по ипотечным займам, в целом по России составил 10,5 %. Если в браке двое детей, то государство оплачивает долю процентов по ипотеке так, чтобы процентная ставка составила 6 %. Существует определенное количество условий получения субсидирования от государства:

- субсидия выдается на действующие ипотечные кредиты;
- приобретение жилья с последующей выплатой субсидии возможно только в новых домах;
- продавцом обязательно должно выступать юридическое лицо (застройщик).

Программа не распространяет свои условия на приобретения вторичного жилья. Правительство РФ поддерживает экономику России в целом, в том числе и малый бизнес. Строительство для страны так же является немаловажным фактором поднятия экономики.

В апреле 2019 года были приняты изменения условий программы семейной ипотеки (Постановление Правительства № 339 от 28.03.2019 г.), по которой семья с двумя или более детьми может снизить ставку по жилищному кредиту до 6 %. Основное изменение программы - льготная ставка может действовать не три, пять или восемь лет, а в течение всего срока ипотеки. А также появились новые условия для семей, которые покупают жилье на территории Дальневосточного федерального округа.

В июле 2018 года принята государственная программа Курганской области «Развитие жилищного строительства» на 2019-2023 годы, в соответствии с которой за пять лет планируется ввести в эксплуатацию 1,18 млн. кв.м. жилья, улучшив жилищные условия 20 тысяч семей.

Продолжается реализация Закона Курганской области «О бесплатном предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Курганской области», в соответствии с которым право на бесплатное получение земельных участков получили:

- граждане, нуждающиеся в жилье и имеющие трех и более детей, в том числе усыновленных (удочеренных);
- ветераны боевых действий, проживающие на территории Курганской области не менее пяти лет.

С 2012 года предоставлено 4 383 земельных участков семьям, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, в том числе за 2018 год - 640 земельных участков.

Для приобретения первичного жилья граждане Курганской области в основном используют ипотечное кредитование.

Объем ипотечных кредитов, выданных банками населению Курганской области в 2018 году, вырос на 51 % и достиг суммы 13 млрд. рублей.

Всего было выдано 8 603 ИЖК (в 2017 году - 6 143). Средняя сумма кредита увеличилась на 100 тысяч: в 2018 году она составила 1,5 млн. рублей.

Рост жилищного кредитования эксперты объясняют активным рефинансированием ранее взятых ссуд, а также снижением средневзвешенной ставки с 10,6 % в 2017 году до 9,5 % в 2018 году.

[\(https://kikonline.ru/2019/02/26/v-2018-godu-zauralcy-oformili-8-603-ipotechnyh-kredita-na-13-mlrd-rublej/\)](https://kikonline.ru/2019/02/26/v-2018-godu-zauralcy-oformili-8-603-ipotechnyh-kredita-na-13-mlrd-rublej/)

По данным Управления Росреестра по Курганской области за 11 месяцев 2017 года количество регистрационных действий, связанных с ипотекой жилья, составило 6575 или 101,3 % к АППГ, зарегистрировано 875 договоров участия в долевом строительстве.

[\(https://rosrealt.ru/kurgan/novost-171212-kolichestvo-sdelok-s-nedvizhimostyu-vyroslo\)](https://rosrealt.ru/kurgan/novost-171212-kolichestvo-sdelok-s-nedvizhimostyu-vyroslo)

В 2018 году организациями и населением введены в действие жилые дома общей площадью 230,2 тыс. кв.м., что на 15,3 % меньше уровня 2017 года.

Из общего объема ввода жилья 65,3 % построено индивидуальными застройщиками - 1287 домов (1287 квартир) общей площадью 150,2 тыс. кв.м (122,9 % от уровня 2017 г.). В основном ввод обеспечен индивидуальными застройщиками г. Кургана (368 домов), Кетовского района (287 домов) и г.Шадринска (72 дома).

Не смотря на вышеизложенное спрос на жилье у граждан г. Кургана и Курганской области ниже количества предложений. К 2019 году число надежных девелоперских компаний составляет порядка 15 компаний. Ниже приведена информация (по состоянию на дату подготовки отчета) по ценам от застройщика на первичное жилье. Сведения носят справочный характер и представлены застройщиком по наличию квартир. Коммерческое предложение может быть изменено.

№	Наименование	Проекты	1 комнатные квартиры			2 комнатные квартиры			3 комнатные квартиры		
			Средняя стоимость квартиры, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Среднее значение площади, кв.м.	Средняя стоимость квартиры, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Среднее значение площади, кв.м.	Средняя стоимость квартиры, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Среднее значение площади, кв.м.
1	ООО «Речелстрой» ( <a href="http://rechelstroy.ru/projects/zaozerny/">http://rechelstroy.ru/projects/zaozerny/</a> )	<p><b>Жилой район «Заозёрный»</b>            Расположен в 15 минутах езды от центра города в экологически чистом месте: на берегу водоема в спальном районе северо-запада Кургана.            Район представлен домами переменной этажности: от 4 до 11 этажей. Типы и серии домов, возводимых в «Заозерном»: 97 серия, 121-Т серия, кирпично-монолитные индивидуальные типы домов. Дом сдан.</p>	1 200 000	42 857	28	1 750 000	38 043	46	2 150 000	29 452	73

2	ГК Кургансельстрой ( <a href="https://www.cian.ru/zastroishchik-kurganselstroj-12287/">https://www.cian.ru/zastroishchik-kurganselstroj-12287/</a> )	<b>ЖК «Эверест»</b> Курганская область, Курган, 4-й мкр, 31. Первый жилой комплекс повышенной этажности, состоящего из группы 18-ти и 19-ти этажных панельных домов с говорящим названием «Эверест». Дом сдан.	1 140 000	36 774	31	3 100 000	46 269	67	2 330 000	36 984	63
		<b>ЖК «Самоцветы»</b> Курганская область, Курган, Профсоюзная ул., 5А Жилой комплекс «Самоцветы» получил своё название благодаря разноцветным фасадам, которыми украшены дома, возводятся в Западном посёлке города Кургана, между улицами Профсоюзная и Галкинская, недалеко от центра города. Дом сдан.	1 460 000	45 625	32	1 790 000	35 098	51	2 450 000	32 886	74,5
		<b>ЖК «Макаренко, 14»</b> Курганская область, Курган, ул. Макаренко, 14. В поселке Восточный 3 - этажный жилой дом. Это комфортный и благоустроенный дом, отвечающий всем требованиям современных строительных технологий. Дом сдан.	980 000	30 625	32	1 350 000	30 000	45	-	-	-
3	СК «Атлант» ( <a href="http://atlant45.ru">http://atlant45.ru</a> )	<b>ЖК «Родные просторы»</b> г. Курган, Заозерный, 11 микрорайон ( <a href="http://жк-родныепросторы.рф">http://жк-родныепросторы.рф</a> ).	1 506 750	35 041	43	1 824 345	35 493	51,4	2 006 815	35 519	56,5
		<b>ЖК «Яркий»</b> Курганская область, г. Курган, Заозерный, 1 мкр., Алексеева, 16в, 16г ( <a href="http://жкяркий.рф">http://жкяркий.рф</a> ).	1 019 860	31 477	32,4	2 266 000	37 767	60			
		<b>ЖД «На Карельцева»</b> г. Курган, ул. 9-я Больничная, 12 Дом не сдан.	1 900 800	49 500	38,4	3 613 500	49 500	73	4177800	49 500	84,4

4	ГК Сибирский газовик <a href="http://sibgaz.com">http://sibgaz.com</a>	<p><b>10-ти этажный жилой дом</b> г. Курган, бульвар Солнечный, дом 16 Благоприятная экология, близость к реке, развитая социальная и транспортная инфраструктура района создают дополнительные удобства для жильцов. В непосредственной близости находятся магазины, супермаркет «Метрополис», городской пляж «Бульвар Солнечный». Дом сдан.</p>			32,41	1 805 000	36 538	49,4	2 300 000	32 440	70,9
		<p><b>ЖК «Триумф»</b> г. Курган, ул. М.Горького, 36 Развитая инфраструктура центра города предполагает комфортное проживание в жилом комплексе. Внутри квартала расположены: средняя общеобразовательная школа № 42, детский сад № 6 «Золотая рыбка». В 400 метрах от дома - Гимназия № 32, детский сад № 67 «Колобок». Магазины, банки, медицинские центры и больницы- все это находится в «шаговой доступности». Дом сдан.</p>	2 250 000	50 000	45	3 380 000	51 682	65,4	8 175 000	65 400	125
		<p><b>5-ти этажный жилой дом</b> г. Курган, 7 микрорайон, дом 7 Новый панельный дом строится по девяносто седьмой серии панели с повышенными теплотехническими характеристиками. Дом сдан.</p>				1 593 000	35 400	45			
		<p><b>10-ти этажный жилой дом</b> г. Курган, ул. Алексеева, 5, корпус 2, Крупнопанельный 10-ти этажный жилой дом серии 121-Т состоит из 3-х блок-секций с теплым цокольным этажом. В цокольном этаже размещены технический помещения и встроенные помещения нежилого назначения. Дом сдан.</p>	1 350 000	36 096	37,4	1 805 000	32 232	56			67,2

5	СХ Баскаль <a href="http://www.baskal45.ru">http://www.baskal45.ru</a>	<b>ЖК «Континент»</b> Курган, ул. М. Горького, 148. Огороженная территория комплекса, видеонаблюдение, парковочные места и детская площадка. Вся необходимая инфраструктура в ближайшем окружении - магазины и торговые центры, школы, детские сады и площадки для занятия спортом.	2 195 000	53 537	41	2 600 000	44 828	58	4 199 000	43 740	96
		<b>ЖК «Молодежный»</b> г. Курган 11 мкр. дом 10.	1 008 100	31 018	32,5	1 521 790	30 994	49,1	-	-	-
6	ООО Стандарт <a href="http://standart-45.ru">http://standart-45.ru</a>	<b>ЖК «ОЛИМП»</b> г. Курган, ул. Сибирская, 16 В 400 метрах от дома находится школа-гимназия № 12, детский сад, <b>спортивный комплекс «Олимп»</b> , Центральный рынок. Дом оборудован <b>автономной газовой котельной</b> , квартиры без межкомнатных перегородок, свободная планировка.	1 233 000	45 000	27,4	2 196 000	45 000	48,8	3 253 500	45 000	72,3
		<b>ЖК «Родной дом»</b> г. Курган, ул. Чернореченская, 123 Рядом школа № 17, два детских сада, супермаркет, торговый центр, банкоматы, спортивная площадка. Удобные, эргономичные квартиры со свободной перепланировкой. Дом сдан.	750 000	37 500	20	1 300 000	35 135	37	1 764 300	30 953	57
7	СК Дома. Города. Люди (СК-ДГЛ) <a href="http://skdgl.ru">http://skdgl.ru</a>	<b>«5 микрорайон»</b> Г. Курган, Заозерный, 5 мкр. Дом сдан.	1 450 050	37 565	38,6	2 478 650	37 273	66,5			
		<b>«Семёрочка»</b> Курган, Заозерный, 7 мкр. Данное здание представляет собой девятиэтажный пяти подъездный многоквартирный жилой дом, расположенный в 7 микрорайоне Заозерного района г.Кургана.	981 960	34 455	28,5	990 000	33 000	30	2 240 000	33 939	66

8	БИК-Сервис <a href="https://www.sunpark45.ru/about/">https://www.sunpark45.ru/about/</a>	<p><b>ЖК «Солнце парк»</b> г. Курган, б. Солнечный, 20 Строительство жилого комплекса разделено на 5 очередей. Первая очередь сдается в I квартале 2019 года.</p>	1 495 000	43 208	34,6	2 660 385	45 477	58,5	3 499 999	44 473	78,7
		<p><b>ЖК «Подсолнухи»</b> г. Курган, б-р Солнечный Жилой комплекс представляет собой четыре двухэтажных одноквартирных дома блокированного типа. На 1 этаже располагаются 3 комнаты: гостиная - "второй свет", высота потолков 6 метров, в 2 х других комнатах можно разместить рабочий кабинет, кухню. На втором этаже - спальни и детскую, на каждом этаже - помещение для сан. узлов. Цокольный этаж использовать для размещения прачечной, хоз. комнат, спортивных комнат, сауны и т.д. Для барбекю и детской площадки в вашем распоряжении земельный участок 1.5 сотки. Имеется гараж на 2 автомобиля на 1 этаже. Дом отапливается собственной котельной, водоснабжение и канализация центральные. <b>Цена от 4580 000 руб. Площадь от 440 кв.м.</b> <b>Стоимость 1 кв.м. - 10 409 кв.м.</b></p>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Курганскими застройщиками возводятся как малоэтажные здания, так и высотные дома. Применяются разнообразные технологии строительства, используются множество материалов.

Цветом в таблице примеров выделены ЖК, относящиеся к элитному жилью.

Явным преимуществом данного жилья являются большие площади, высокие потолки, наличие нескольких балконов и/или лоджий, наличие варианта свободной планировки, т.е. собственник жилья может самостоятельно разграничить территорию своего жилья, дома элитного класса чаще всего оборудованы собственной котельной, очистными системами воды, повышенной шумоизоляцией и теплоизоляцией дома, изготавливаются из дорогих строительных материалов (кирпич, монолит, керамогранит и др.).

Расположение таких домов чаще в центральных и прицентральных районах города, имеется огороженная территория. Элитное жилье оборудовано собственными придомовыми парковками и детскими площадками.

Минимальная стоимость 1 кв.м. элитного жилья составляет 36,7 тыс. руб. Максимальная стоимость 1 кв.м. элитного жилья - 53, 5 тыс. руб.

Жилье эконом-класса относится к категории самого недорогого и бюджетного жилья, у которого отсутствуют какие-либо претензии на роскошь. Такое жилье составляет большой процент от общего рынка объектов недвижимости в нашем регионе. Основными характеристиками жилых объектов эконом-класса являются: типовые планировки, не высокие потолки, расположение ЖК обычно сосредоточено на окраине города или в спальных районах города. Стандартная жилая площадь в подобных квартирах равняется 20-ти квадратом. Однокомнатные квартиры являются квартирами-студиями с совмещенной кухней и одним жилым помещением. Жилой комплекс всегда вмещает в себя более сотни подобных квартир. Этажность зданий может равняться двадцати единицам. Одна лестничная площадка обычно вмещает более 12-ти квартир. Рядом с домом иногда оборудуют не большую автостоянку.

В сегменте 1 комнатные квартиры минимальная стоимость 1 кв.м. жилья эконом - класса составляет 30,6 тыс. руб. в ЖК «Макаренко, 14», на окраине города в пос. Восточный.

Максимальная стоимость 1 кв.м. жилья эконом - класса - 45,6 тыс. руб. в ЖК «Самоцветы», в пос. Западный.

Цена квартир в новостройках Кургана на 29.04.2019 г. (по данным сайта <http://www.rlt24.com/primary/kurgan>)

Количество комнат	Средняя площадь, кв.м.	Средняя цена, руб.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
однокомнатные квартиры	33,2	1 221 850	36 803
двухкомнатные квартиры	57,5	2 084 008	36 244
трёхкомнатные квартиры	79,6	3 436 318	43 170
многокомнатные квартиры	128,5	8 236 690	64 099

В Курганской области объем жилищного строительства по итогам 11 месяцев 2018 года снизился почти на 17 % по сравнению с прошлогодними показателями. Такие данные приводит Свердловскстат на своем официальном сайте.

Вторичный рынок жилой недвижимости в Курганской области можно охарактеризовать как развитый. Во 2 квартале 2019 г. для анализа было использовано 773 объекта недвижимости, предложения о продаже которых, были представлены на следующих сайтах агентств недвижимости:

- «БК Недвижимость» (<http://kurgan.bk-n.ru>);
- «Циан» (<https://kurgan.cian.ru>);
- «Этажи» (<https://kurgan.etagi.com>);
- «Наш городок» (<https://ng45.ru>);
- «Курган.N1» (<https://kurgan.n1.ru>);
- «Авито» (<https://www.avito.ru>);
- «Домофонд» (<https://www.domofond.ru>);
- «Move.ru» (<https://kurgan.move.ru>);
- «Multilisting» (<https://multilisting.su>).

Анализ рынка недвижимости второго квартала 2019 г. в сравнении с подобным анализом рынка первого квартала 2019 г. показал, что:

- с публикации снято 52 %;
- 30 % экспозиций остались без изменений;
- 3 % объявлений с повышением цены;
- 15 % объявлений с понижением цены за продаваемый объект недвижимости.

1 квартал				2 квартал				Темп Роста (ТР), %	Темп прироста, %
Населенный пункт	Кол-во объектов-аналогов	Ср. знач. абсолют. стоимости ОН, руб.	Ср. знач. стоимости 1 кв.м. ОН, руб./кв.м.	Населенный пункт	Кол-во объектов-аналогов	Ср. знач. абсолют. стоимости ОН, руб.	Ср. знач. стоимости 1 кв.м. ОН, руб./кв.м.		
г. Курган	232	1 897 832	36 393	г. Курган	322	1 796 514	35 867	94,7	-5,3
Курганская область	435	814 774	17 181	Курганская область	451	797 600	16 954	97,9	-2,1

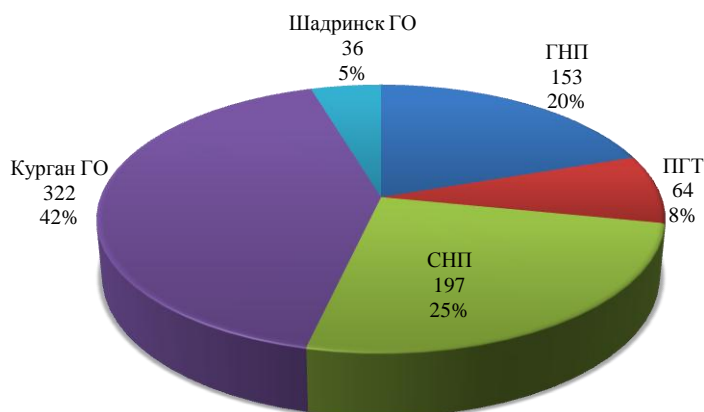
По данным сайта <https://kurgan.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> на данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры (за период с 01.04.2019 г. - 30.04.2019 г.):

- Однокомнатная - 1 166 132 руб., за месяц показатель уменьшился на - 4 %;
- Двухкомнатная - 1 745 022 руб., где средняя цена уменьшилась на - 5 %;
- Трехкомнатная - 2 342 048 руб., где показатель стоимости уменьшился на - 4 %;
- Четырех- и многокомнатная - 3 386 724 руб., средняя цена уменьшилась на - 13 %.

На вторичном рынке Кургана количество предложений больше спроса. Однокомнатную квартиру можно приобрести от 1 000000 рублей, цены на двухкомнатные начинаются от 1 400000 рублей, трехкомнатные от 1 700000 рублей. Спросом пользуются квартиры улучшенной планировки и «ленинградки».

Так же, наряду с продажами, встречаются сделки по обмену - это становится гарантией того, что финансовые потери будут минимальными. Вероятная причина снижения спроса на покупку жилья низкий уровень доходов населения и снижение численности.

## Общее количество анализируемых объектов-аналогов по Курганской области



На примере г. Кургана проведен подробный анализ ценообразующих факторов:

По общедоступным данным Агентства «БК Недвижимость» (<http://kurgan.bkn.ru/obzor-rynka-kurganskoj-nedvizhimosti-za-aprel-2019-goda/>) средняя цена реально совершенных сделок купли-продажи курганских квартир за II квартал 2019 г. составляет 34,4 тыс. руб./кв.м.

Средняя цена предложений в г. Кургане 35,8 тыс. руб./кв.м.

Исходя из вышеизложенного - средняя скидка на торг в г. Кургане составляет 3 %.

Необходимо отметить, что скидка на покупку жилья может быть значительно выше или ниже указанной величины.

Количество рассмотренных предложений по продажам квартир в г. Кургане:

Наименование	Количество объектов	Процентное соотношение
Комнаты	28	9 %
1 комнатные квартиры + студии	110	34 %
2 комнатные квартиры	78	24 %
3 комнатные квартиры	64	20 %
Многокомнатные	42	13 %
Итого:	<b>322</b>	<b>100 %</b>

Далее проводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Курганской области:

### 1. Местоположение

В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

-Центральный район (на карте города ограничен р. Тобол, железной дорогой, ул. Половинской, ул. Сухэ-Батора);

-Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный;

-Микрорайон Заозерный;

-Поселок Восточный;

-Промышленные зоны.

Районы города Кургана по данным вышеуказанных агентств недвижимости распределяются по ценовым поясам. Стоимость жилой недвижимости города Кургана зависит от принадлежности к ценовому поясу. В каждом ценовом поясе так же существует зависимость стоимости жилой недвижимости от других ценообразующих факторов, которые рассмотрены ниже.

## Распределение жилых микрорайонов города Кургана по ценовым поясам

Наименование пояса	Жилые микрорайоны
Центральный пояс	Центр, Шевелевка
Прицентральный пояс	Центральный стадион, КЗКТ
Заозерный	Заозерный
Окраинный	Рябово, Энергетики, Западный, КСМ, Некрасова, Северный, Восточный

**Центральный район.** Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, «Кургансельмаш», «КЭМЗ».

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы. Вместе с тем имеются перспективные пятна застройки с возможностью организации отдельного жилого либо административного квартала вдоль реки Тобол при условии сноса частного сектора по ул. Климова-Набережная. Данный проект требует значительных инвестиций, связанных с расселением жильцов частного сектора и с прокладкой инженерных коммуникаций в полном объеме, так как в настоящее время в данном квадрате они отсутствуют.

Внутри центрального района можно выделить мкр. Шевелевку. Спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Район улиц Криволапова – Больничная активно застраивается в настоящее время. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха, Детский парк. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на жилье в центре города, высоки. Большим спросом пользуется улучшенное стандартное жилье и жилье повышенной комфортности, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м<sup>2</sup> общей площади нового строительства.

**Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново-Северный, бульвар Солнечный.** Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами вперемежку с частным сектором. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагоприятными по экологии, по причине соседства с Заводом «Синтез» по производству медицинских препаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилой недвижимости.

**Поселок Восточный.** Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола

первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, двумя торговыми центрами, административными зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

**Поселок Увал.** Единственный район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа. Рядом развитая транспортная магистраль - до центра города 6 км, сосновый бор, зона отдыха горожан, экологически чистая зона. Наблюдается дефицит земельных участков (выделяется 10-12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность несмотря на реставрацию автодороги. Преобладает строительство из керамогранита. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.

**Микрорайон Заозерный.** Относительно новый «спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток – транспортная удаленность от делового центра- 8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

**Промышленные зоны.** Представлены в Кургане районами расположения заводов, производственных и оптово-розничных баз.

К наиболее крупным из них относятся:

Район комбината медицинских препаратов «Синтез», район КЗКТ, район «Курганмашзавода», район автобусного завода, район завода «Кургансельмаш». Сети требуют замены и обновления, здания постройки начала 60-х морально и физически устарели, требуют капитального ремонта или реконструкции.

При анализе сведений было решено разбить территорию города Кургана на условные зоны в зависимости от ценовых поясов города (стр.7) и закодировать на основе этого данные об объектах-аналогах.

Зонирование территории:

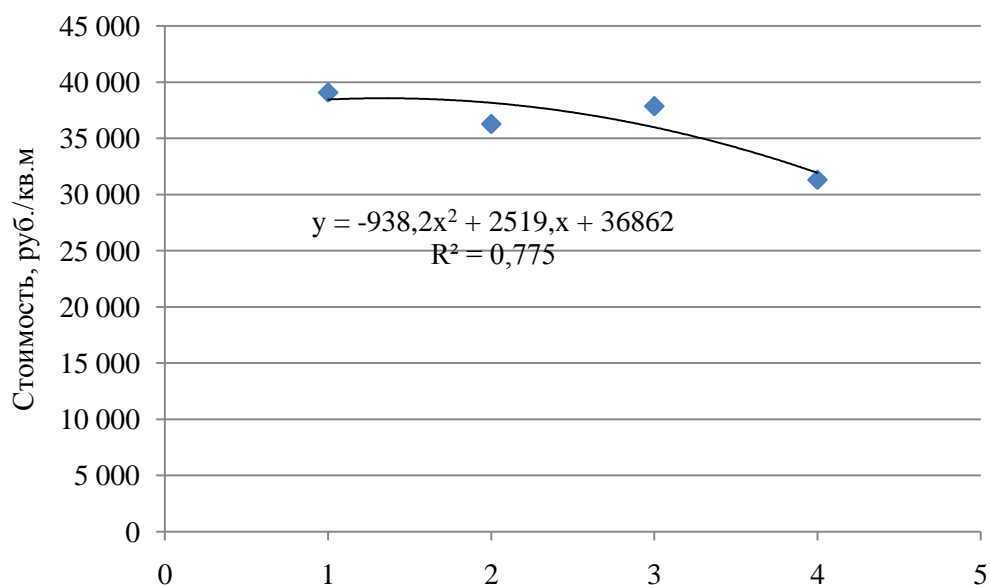
Территория	Зона	Значение кода
Центральный пояс	Зона 1	1
Прицентральный пояс	Зона 2	2
Заозерный	Зона 3	3
Окраинный	Зона 4	4

Среднее значение стоимости 1 кв.м. жилья в зависимости от зоны:

Зона	Средний показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
1	39 069
2	36 270
3	37853
4	31301

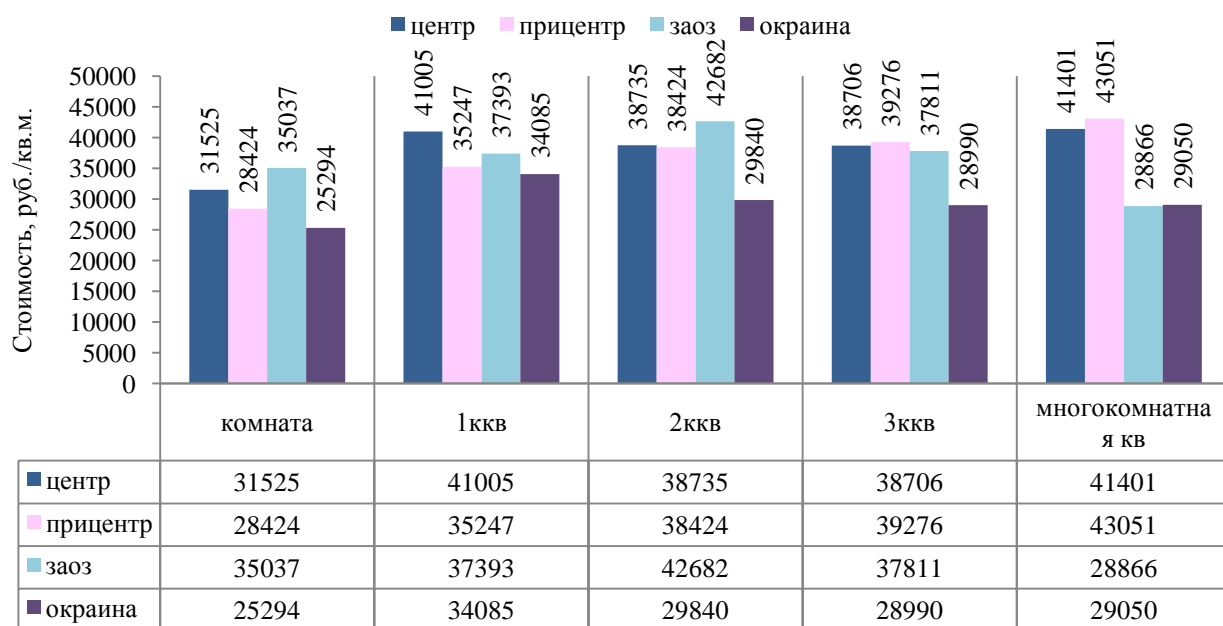
На основе вышеприведенных данных была построена модель зависимости стоимости 1 кв.м. жилья от его расположения.

## Выборка по месторасположению



Рассмотрим значение среднего показателя стоимости (предложения) 1 кв.м. различного вида жилья (комнаты, 1 комнатные квартиры, 2 комнатные квартиры, 3 комнатные квартиры, 4 комнатные квартиры, 5 комнатные квартиры) в зависимости от расположения в районах города Кургана.

### Средний показатель стоимости 1 кв.м. жилья по районам г. Кургана



Минимальное среднее значение показателя 1 кв.м. стоимости жилья по г. Кургану - 25294 руб./кв.м. комната на окраине города.

Максимальное среднее значение показателя 1 кв.м. стоимости жилья по г. Кургану - 43051 руб./кв.м. многоквартирная квартира в прицентральной части города. Цена многоквартирной квартиры в прицентральной зоне выше, чем в центральной, потому что в анализ вошла квартира, расположенная по адресу: Курган Рихарда Зорге 18а. Во всех комнатах сделан качественный ремонт, имеется 3 лоджии, застекленные. Большая кухня, столовая, гостиная, несколько спален. При продаже продавец оставляет кухонный гарнитур, встроенную технику, а также шкаф-купе. У дома есть личное парковочное место. Квартира расположена на среднем этаже.

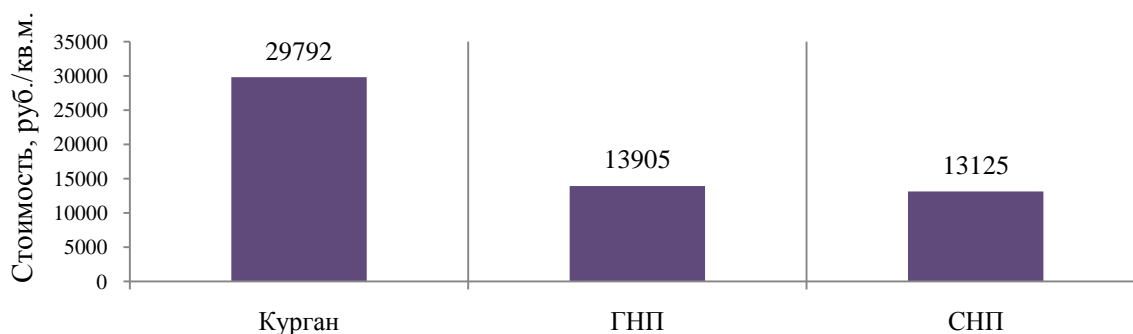
Рыночная стоимость одного метра квадратного объекта недвижимости, зависит от местоположения объекта недвижимости.

Основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. При определении стоимости объекта недвижимости возникает необходимость учитывать местоположение объекта недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального района и центра субъекта Российской Федерации.

Анализ рынка недвижимости по квартирам по Курганской области выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения относительно центра субъекта РФ:

В районах расположенных географически дальше от городского центра цена 1 кв.м. жилья значительно ниже, чем в районах приближенных к городскому подчинению.

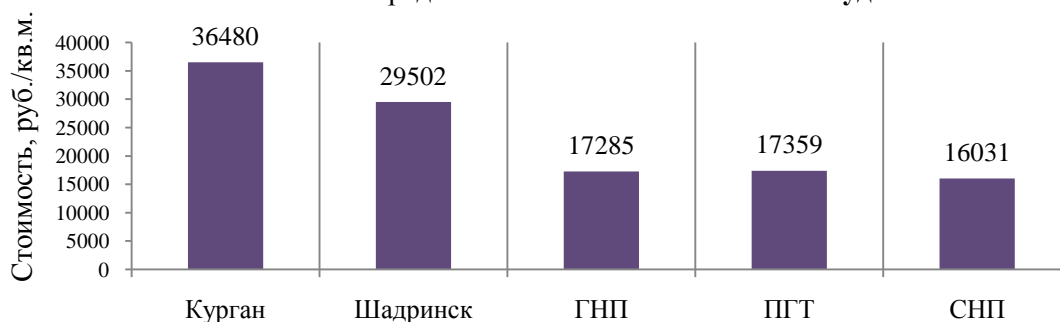
Значение средней стоимости 1 кв.м. **комнат**



Меньшее значение стоимости 1 кв.м. комнаты наблюдается в сельских населенных пунктах - 13125 руб./кв.м.

Большее значение стоимости 1 кв.м. комнаты наблюдается в г. Кургане - 29792 руб./кв.м.

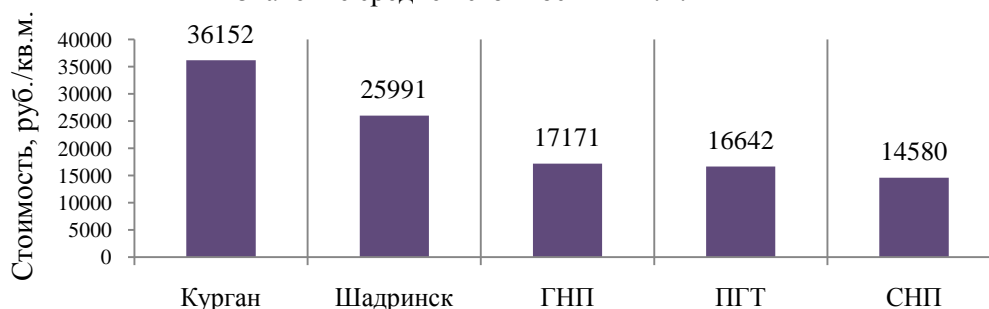
Значение средней стоимости 1 кв.м. **1 ккв и студий**



Меньшее значение стоимости 1 кв.м. 1 ккв и студии наблюдается в сельских населенных пунктах - 16031 руб./кв.м.

Большее значение стоимости 1 кв.м. 1 ккв и студии наблюдается в г. Кургане - 36480 руб./кв.м.

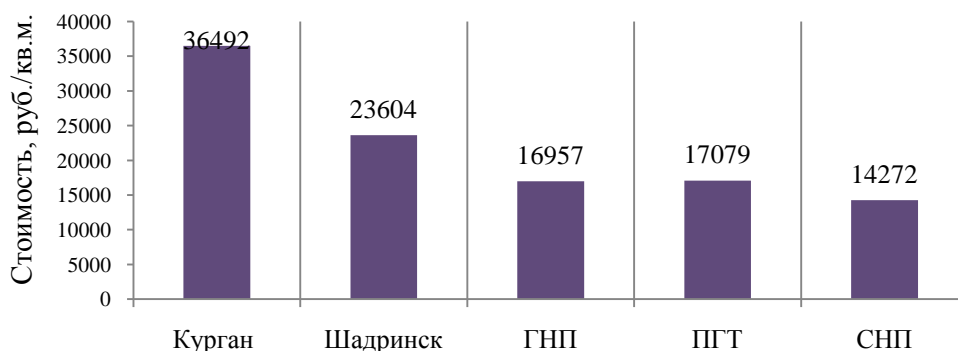
Значение средней стоимости 1 кв.м. **2 ккв**



Меньшее значение стоимости 1 кв.м. 2 ккв наблюдается в сельских населенных пунктах - 14580 руб./кв.м.

Большее значение стоимости 1 кв.м. комнаты наблюдается в г. Кургане - 36152 руб./кв.м.

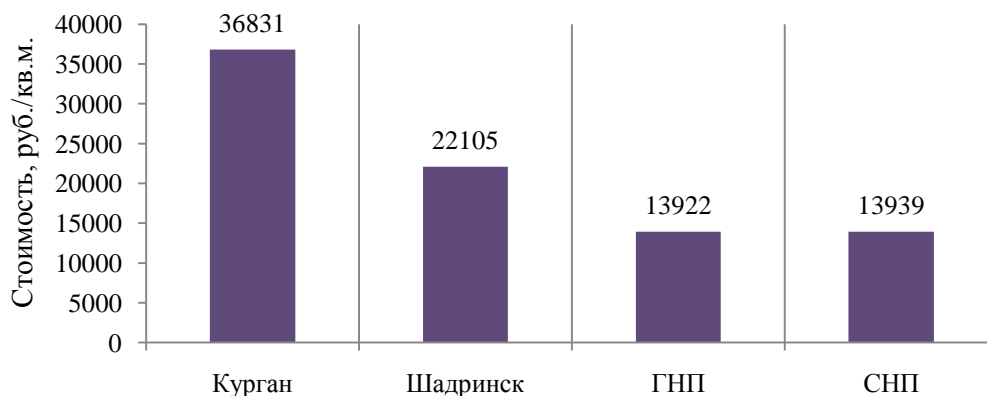
Значение средней стоимости 1 кв.м. 3 ккв



Меньшее значение стоимости 1 кв.м. 3 ккв наблюдается в сельских населенных пунктах - 14272 руб./кв.м.

Большее значение стоимости 1 кв.м. комнаты наблюдается в г. Кургане - 36492 руб./кв.м.

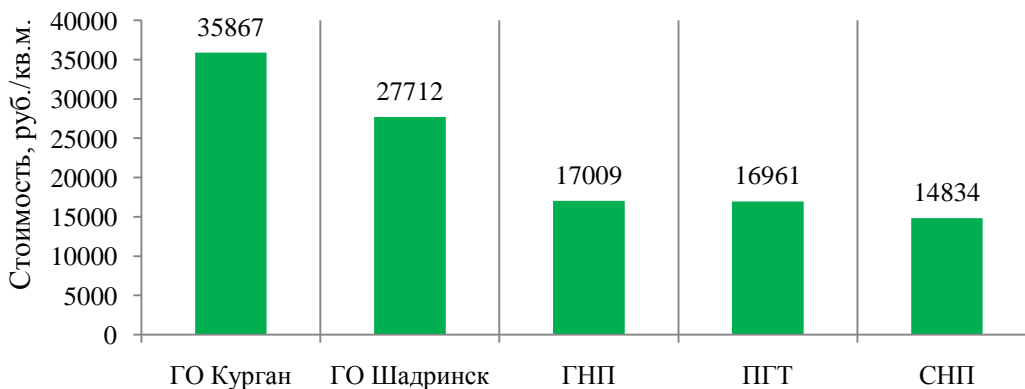
Значение средней стоимости 1 кв.м. многокомнатной квартиры



Меньшее значение стоимости 1 кв.м. многокомнатных квартир наблюдается в сельских населенных пунктах - 13939 руб./кв.м.

Большее значение стоимости 1 кв.м. комнаты наблюдается в г. Кургане - 36831 руб./кв.м.

Зависимость цены 1 кв.м. жилья от расположения объекта недвижимости



Минимальное среднее значение стоимости 1 кв.м. жилья составляет 14834 руб. в СНП.

Максимальное среднее значение стоимости 1 кв.м. жилья составляет 35867 руб. в Кургане.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Местоположение», оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области.

## 2. Материал стен

Проведен анализ объектов - аналогов по г. Кургану, с целью определения зависимости стоимости 1 кв.м. жилья от материала несущих стен. Согласно представленной информации, объекты-аналоги многоквартирной жилой застройки 1 подгруппы по материалу стен распределились не равномерно. Наибольшая доля приходится на объекты-аналоги с материалом стен: кирпичные (137 объект) или панельные (80 объектов). Объекты-аналоги с материалом стен - керамокамень, пенобетон (1 объект) и деревянные (2 объекта).

Кирпичные дома более красивы с архитектурной точки зрения, так как строительство из кирпича позволяет воплотить в жизнь многие замыслы архитекторов и дома уже не представляют собой типовую «коробку». Основное же преимущество кирпичных домов, по мнению многих, - способность кирпича впитывать и отдавать влагу, что особенно важно для климатических зон, где высока относительная влажность воздуха. Бетон такой способности лишен, отсюда и мнение о том, что в кирпичных домах «легче дышится».

Виды материала стен объектов недвижимости представленных на рынке



В связи с вышеизложенным, было принято решение все объекты-аналоги разбить на три группы.

В первую группу включены объекты с наиболее дорогим материалом стен «кирпич» и «монолит».

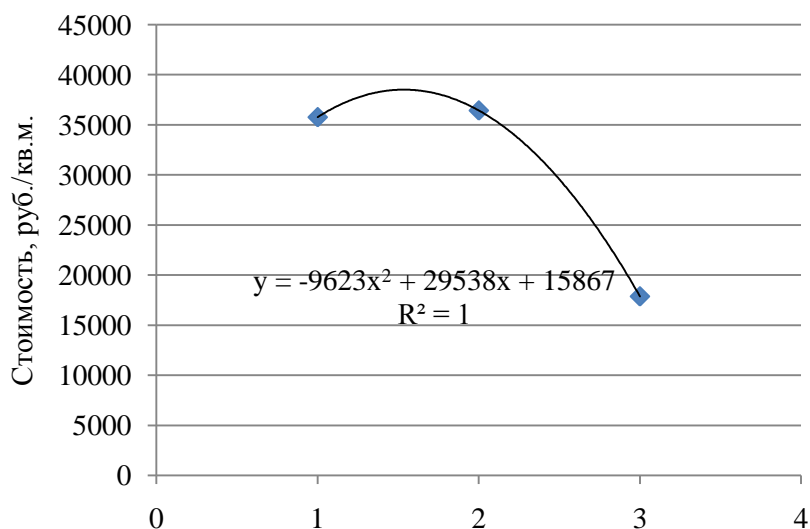
Во вторую группу включены объекты более дешевым материалом стен - «панель», пенобетон и смешанные стены.

В третью группу включены объекты, имеющие значения материала стен «рубленые», «деревянные», «каркасно-засыпные», и прочее.

№ группы	Материал стен	Общее кол-во объектов в группе	Средняя цена, руб./кв.м.
1	Кирпичные	198	35 782
2	Панельные	121	36 451
3	Деревянные	3	17 874

Анализ рынка недвижимости по квартирам по г. Кургану выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от материала стен объекта недвижимости.

### Выборка по материалу стен



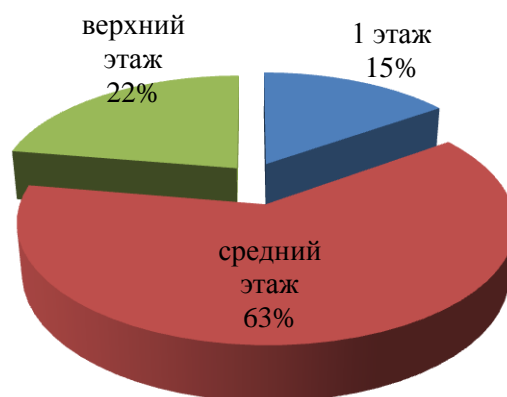
В ходе анализа было установлено, что стоимость объекта недвижимости имеет прямую зависимость от материала стен.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Материал стен», оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области

### 3. Расположение по этажам

В средней стоимости 1 кв.м. квартир не наблюдается сильной зависимости от расположения на этаже.

Количество предложений в зависимости от расположения по этажам



Из 100% предложений: 63 % квартиры расположенные на среднем этаже, 22 % квартиры расположенные на верхнем этаже, 15 % квартиры расположенные на 1 этаже.

Этаж	Количество объектов	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
1 этаж	47	32 483
Средний	150	37 974
Верхний этаж	35	32 287

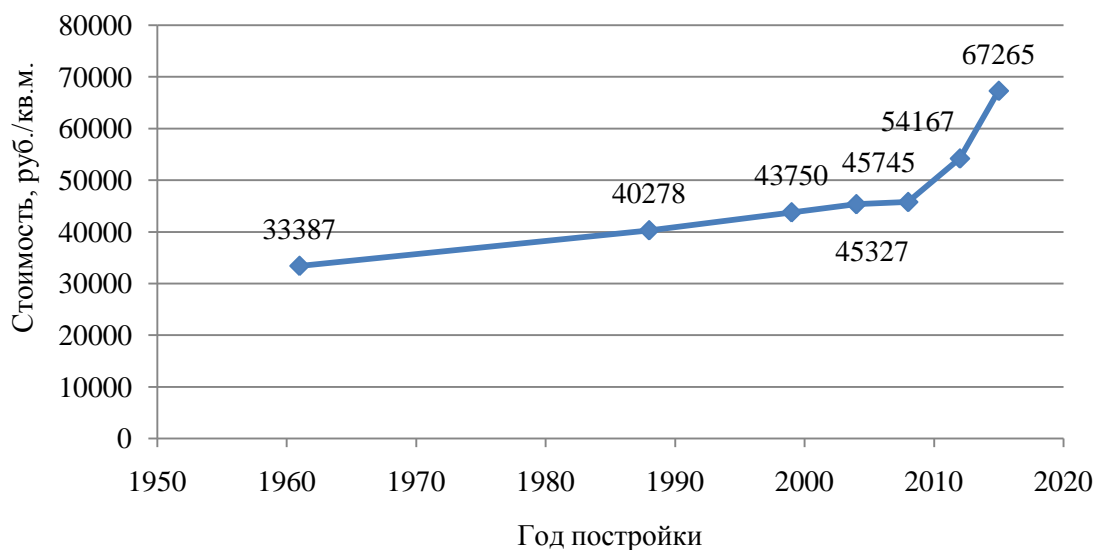
Стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости, расположенной на средних этажах выше, чем на крайних (37 974 руб.). Жилье, расположенное на верхних этажах может относиться к элитному жилью с красивыми панорамами из окна, а жилье, продаваемое на 1 этажах, имеет возможность перевода в нежилой фонд, что значительно повысит его рыночную стоимость.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Расположение на этаже», оказывает не существенное влияние на стоимость объекта недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области.

#### 4. Год постройки

№	адрес	наименование подгруппы	район города	зона	вид	планировка	тип дома	этаж	стоимость	площадь	удельный показатель 1 кв. м	код материала стен	материал стен	год постройки	дата предложения
1	Курган Пролетарская 80	ГО	центральный	1	1 - квартира	изолированная	хрущевка	3/5	1035000	31	33387,10	1	кирпичные	1961	22.05.2019
2	Курган Куйбышева 15	ГО	центральный	1	5-квартира	изолированная	спец проект	16/17	15000000	223	67264,57	1	кирпичные	2015	22.05.2019
3	Курган Савельева 19	ГО	центральный	1	4-квартира	изолированная	улучшенная	6/8	4850000	107	45327,10	1	кирпичные	2004	22.05.2019
4	Курган Карельцева 90к1	ГО	центральный	1	1 - квартира	изолированная	улучшенная	1/12	2150000	47	45744,68	1	кирпичные	2008	22.05.2019
5	Курган Криволапова 13	ГО	центральный	1	4-квартира	изолированная	улучшенная	8/9	3150000	72	43750,00	1	кирпичные	1999	22.05.2019
6	Курган Криволапова 12	ГО	центральный	1	1 - квартира	изолированная	улучшенная	4/9	1450000	36	40277,78	1	кирпичные	1988	22.05.2019
7	Курган Гоголя 133	ГО	центральный	1	1 - квартира	изолированная	улучшенная	5/10	1950000	36	54166,67	1	кирпичные	2012	22.05.2019

### Зависимость цены 1 кв.м. от года постройки



Рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости имеет прямую зависимость от года постройки.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Год постройки», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области.

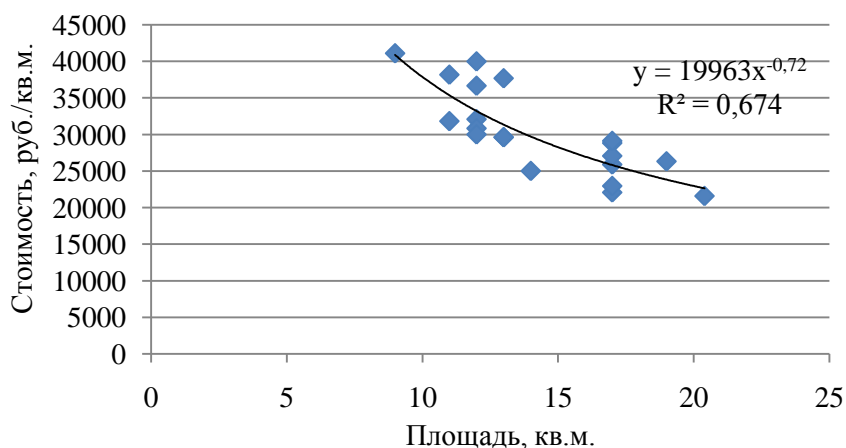
### 5. Площадь

Рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, зависит от площади объекта недвижимости.

#### Комнаты

населенный пункт	минимальное значение показателей		максимальное значение показателей		среднее значение показателей		выборка
	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	
Курган ГО	19444	9	41111	20	29644	14	28
ГНП	13905	34	13905	34	13905	34	1
СНП	13125	16	13125	16	13125	16	1

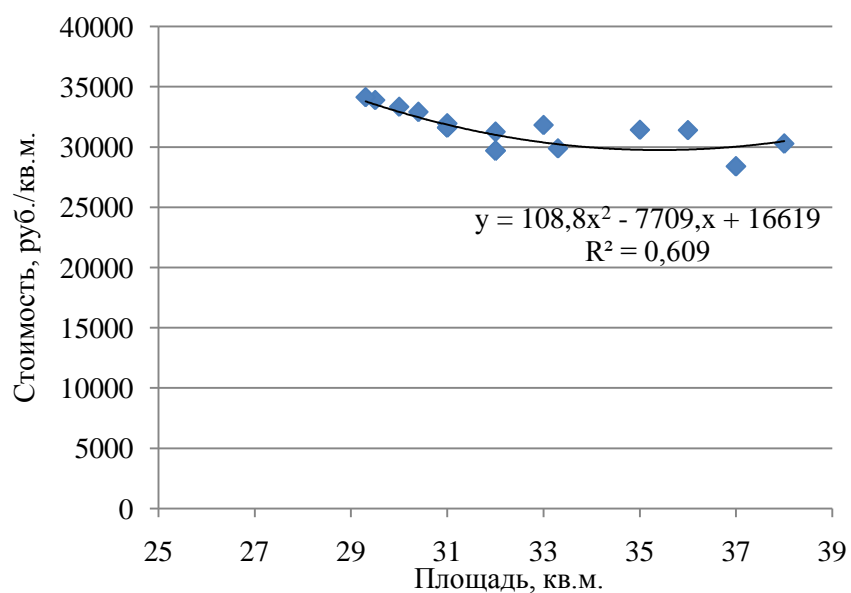
### Значения выбоки, комнаты в г. Кургане



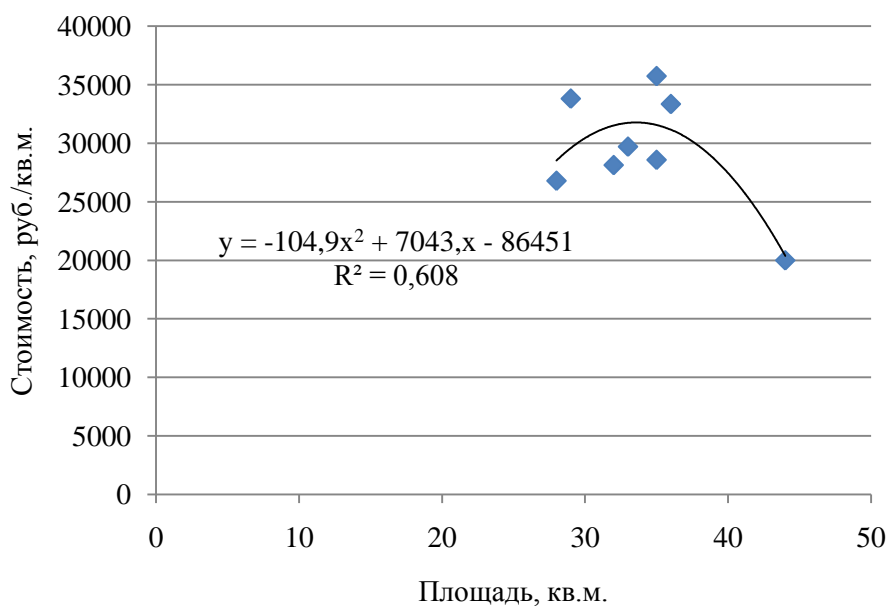
## 1 кв+студии

населенный пункт	минимальное значение показателей		максимальное значение показателей		среднее значение показателей		выборка
	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	
Курган ГО	14444	10	56290	54	36761	30	111
Шадринск ГО	20000	28	35714	44	29502	34	8
ГНП	9091	28	23179	63	17665	33	34
СНП	4984	18	33202	46	16455	32	61

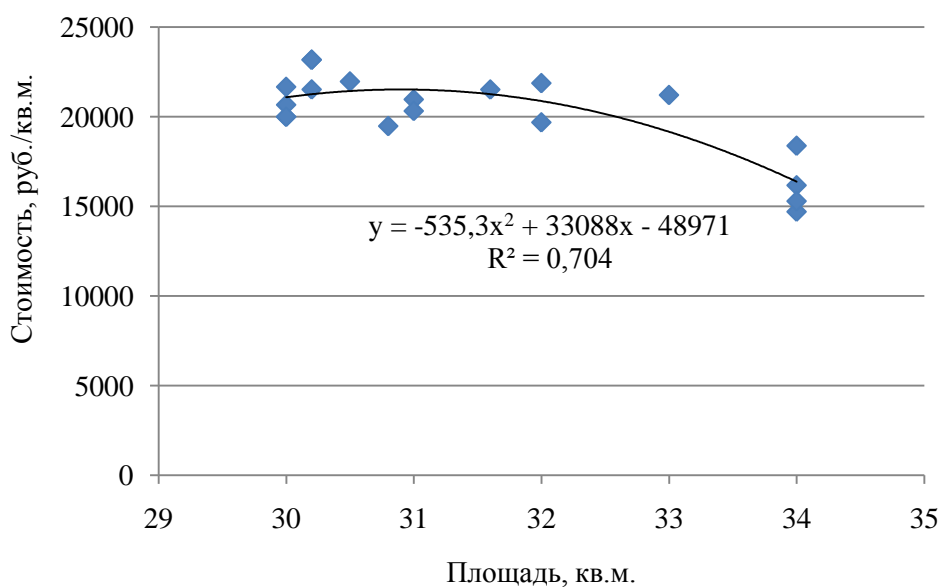
Значения выборки, 1 квк в г. Кургане



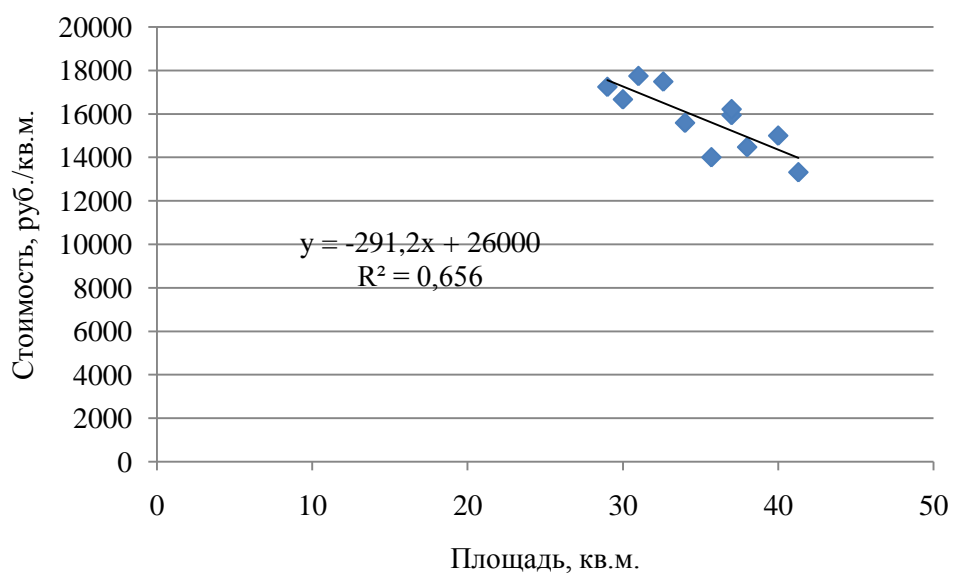
Значения выборки, 1 квк в г. Шадринске



Значения выборки, 1 кв. в ГНП

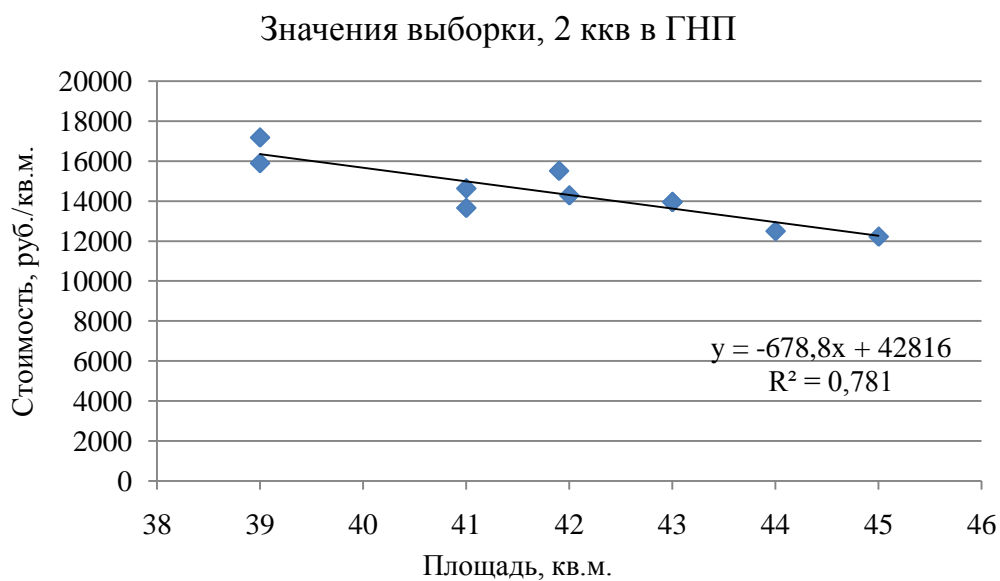
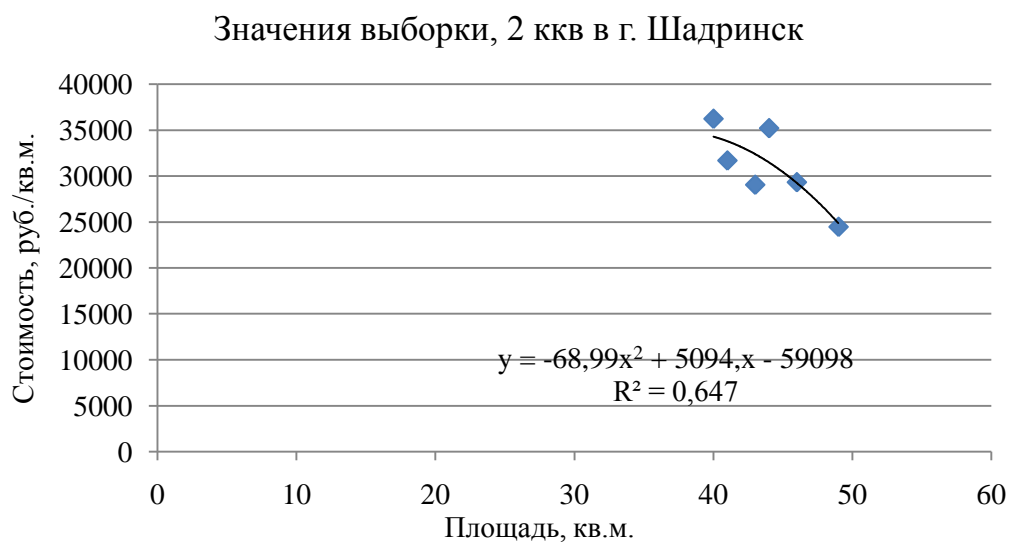
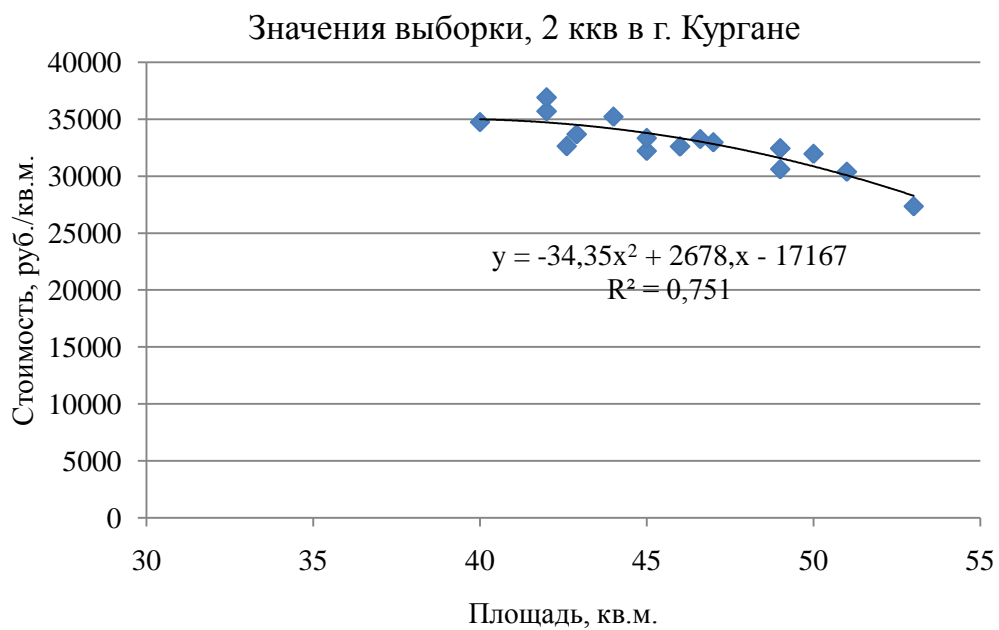


Значения выборки, 1 кв. в СНП

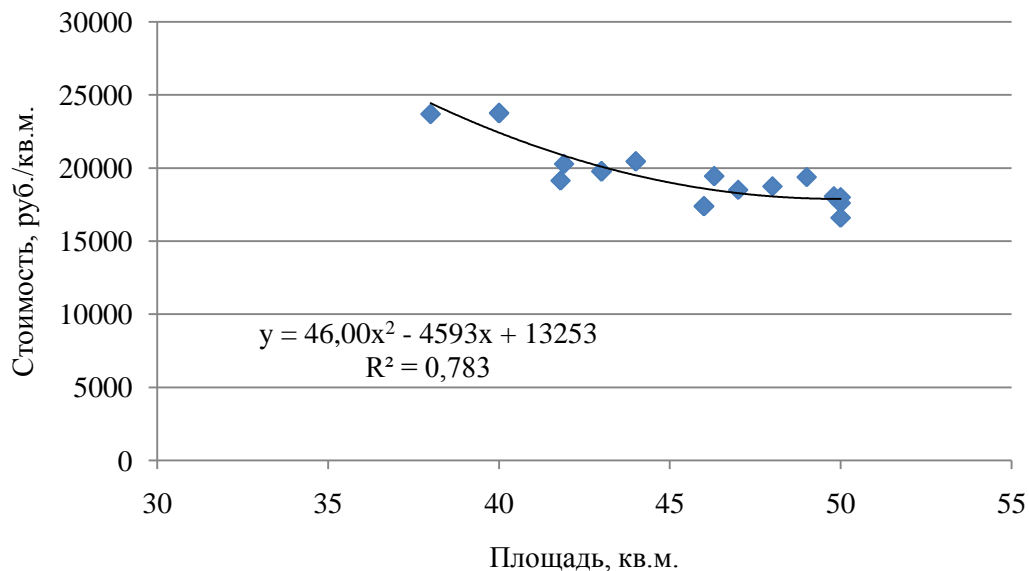


**2 кв**

населенный пункт	минимальное значение показателей		максимальное значение показателей		среднее значение показателей		выборка
	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	
Курган ГО	12250	23	67424	128	36284	49	78
Шадринск ГО	14716	30	48701	62	30481	45	16
ГНП	5580	32	30172	72	17248	46	70
ПГТ	9167	36	9167	36	9167	36	1
СНП	2642	32	32570	99	15260	46	111



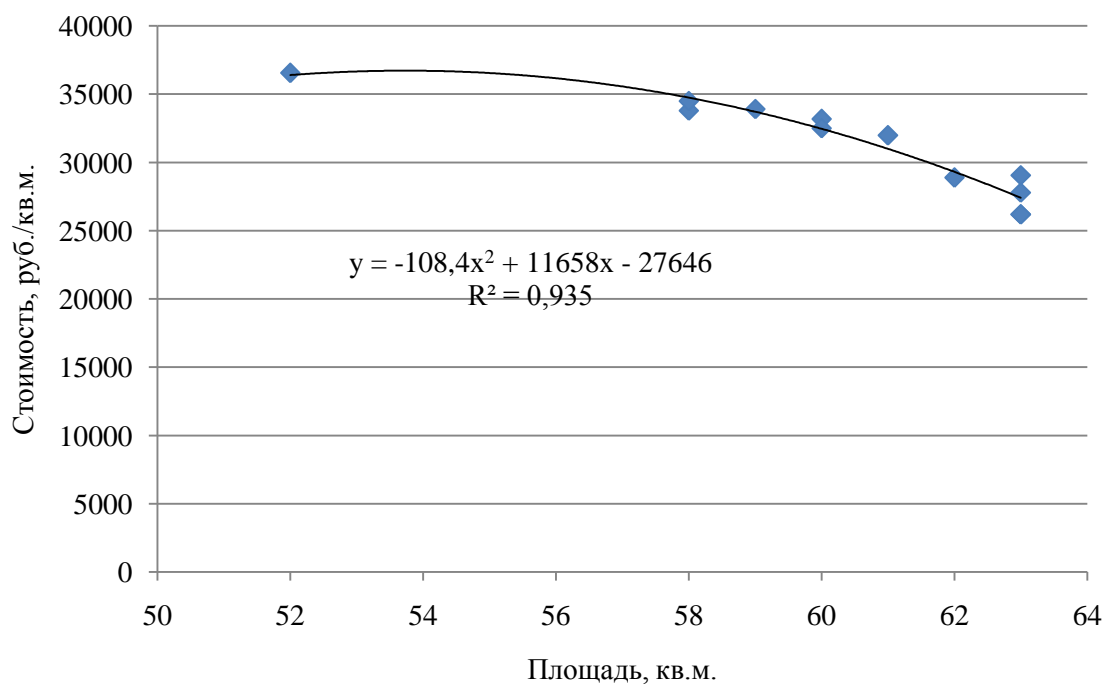
### Значения выборки, 2 кв в СНП

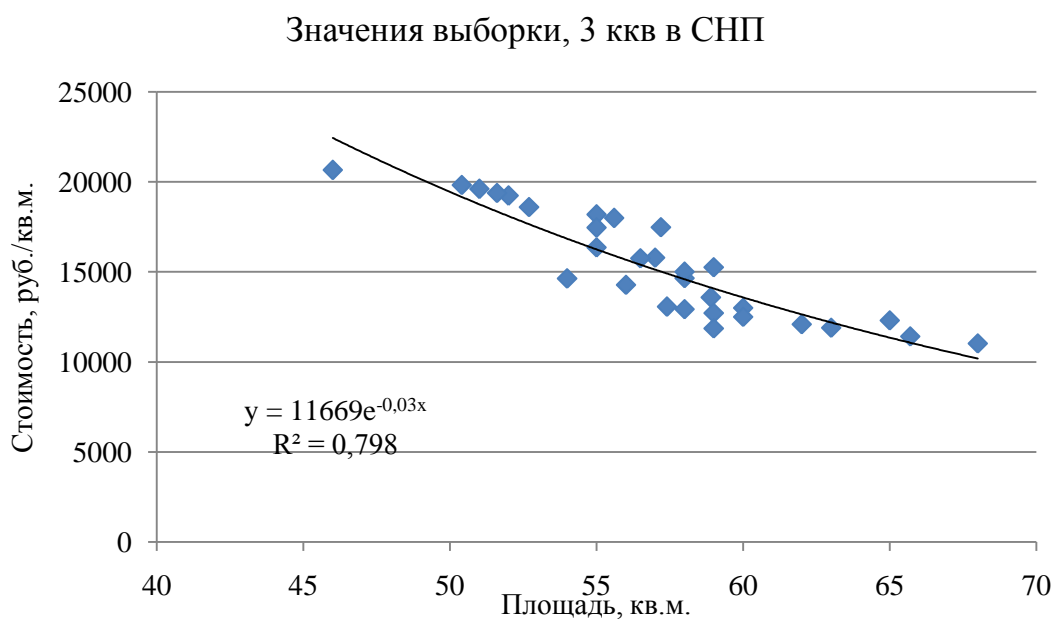
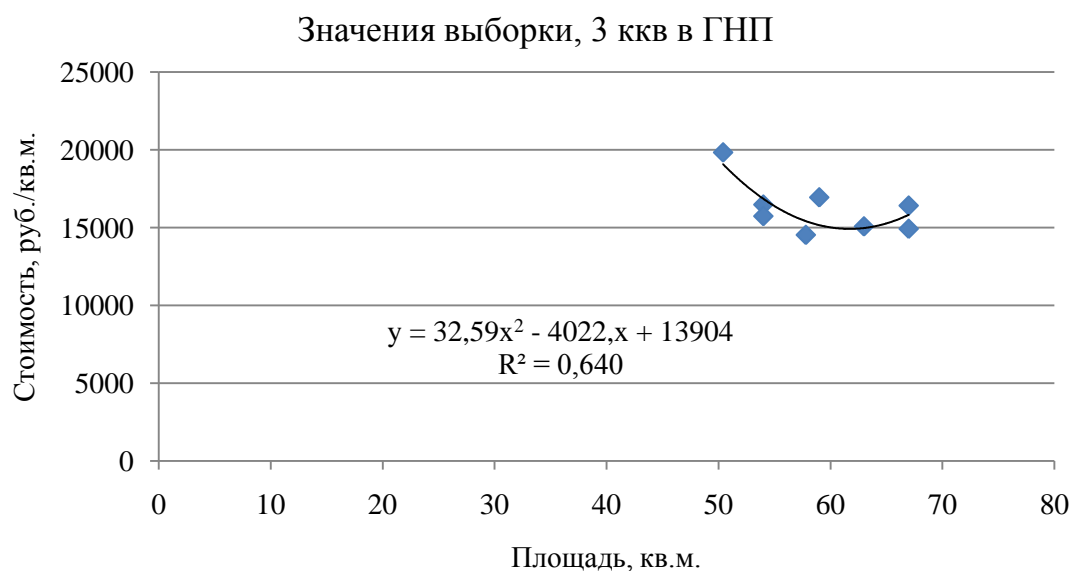


### 3 кв

населенный пункт	минимальное значение показателей		максимальное значение показателей		среднее значение показателей		выборка
	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	
Курган ГО	17460	42	66667	113	36671	64	64
Шадринск ГО	6786	54	37097	92	24067	67	9
ГНП	4930	36	32258	78	17110	60	43
СНП	3265	46	32626	99	15276	58	84

### Значения выборки, 3 кв в г. Кургане

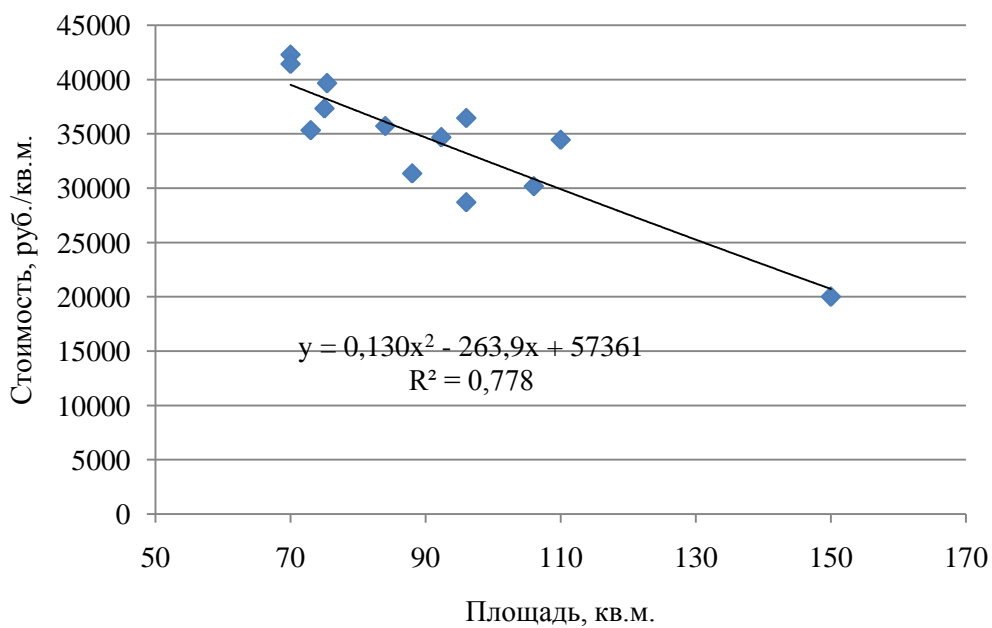




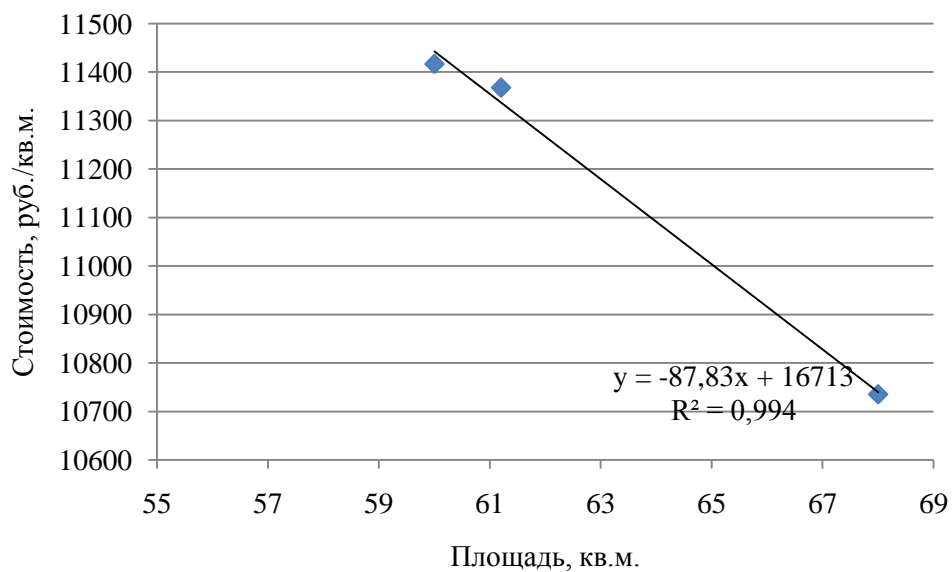
## Многокомнатные

населенный пункт	минимальное значение показателей		максимальное значение показателей		среднее значение показателей		выборка
	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	площадь, кв.м.	
Курган ГО	20000	61	67265	223	37313	95	42
Шадринск ГО	22131	60	24167	61	22938	60	3
ГНП	10735	60	18975	83	13872	70	5
СНП	5814	63	18254	86	13815	71	3

Значения выборки, многокомнатные в г. Курган



Значения выборки, многокомнатные в ГНП



Вывод: Ценообразующий фактор - «Площадь», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области. Характер зависимости - обратная. При росте площади (при прочих равных условиях) цена 1 кв.м. снижается.

### 6. Наличие лоджии или балкона

В г. Кургане не прослеживается явной зависимости стоимости жилья от наличия / отсутствия балкона / лоджии, стоимость установки балкона составляет от 130 тыс. рублей (по данным сайта [remont.youdo.com](http://remont.youdo.com)).

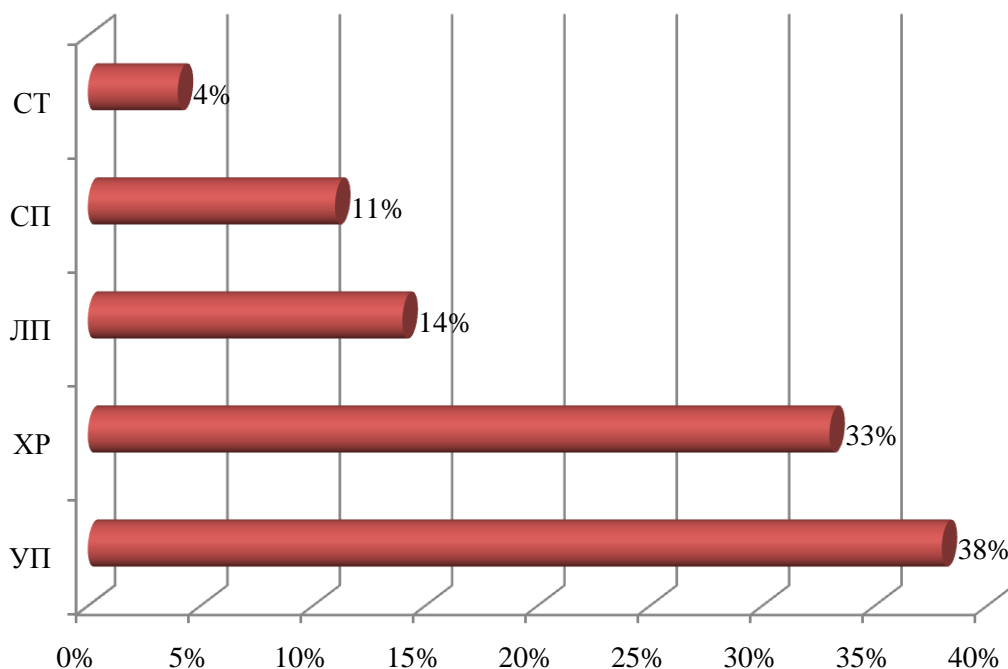
### 7. Планировка

В г. Кургане планировка оказывает существенное влияние на стоимость жилья. В таблице рассмотрены типы планировок жилой недвижимости города Кургана.

#### Типы планировок:

Аббревиатура	Наименование	Значение
СТ	«Сталинка»	3-4 этажные блочные или кирпичные дома, построенные в 1950 г.г.
ХР	«Хрущевка»	Пятиэтажные кирпичные или панельные дома, построенные в 1960 г.г.
ЛП	«Ленинградка»	Пятиэтажные панельные дома, построенные в 1970 г.г.
УП	«Улучшенная планировка»	Многоэтажные панельные дома (121-ая строительная серия), построенные в 1980-2011 г.г.
СП	«Спецпроект»	Многоэтажные кирпичные или монолитные дома, построенные в 1990-2011 г.г.

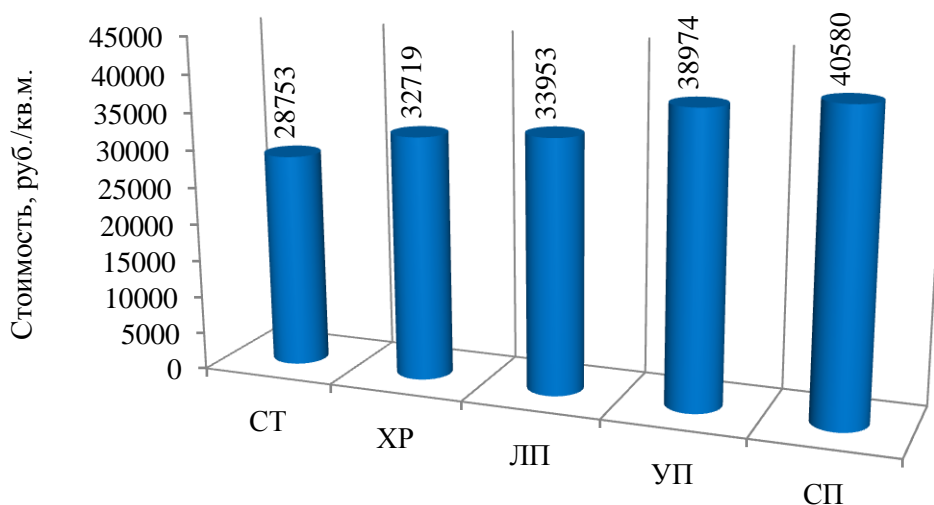
#### Количество предложений продажи объектов недвижимости по типам домов



В анализе большее количество объектов недвижимости представлены в домах улучшенной планировки - 38 % (120 ОН) и хрущевской планировки - 33 % (107 ОН).

Меньшее количество предложений в домах сталинской планировки - 4 % (13 ОН).

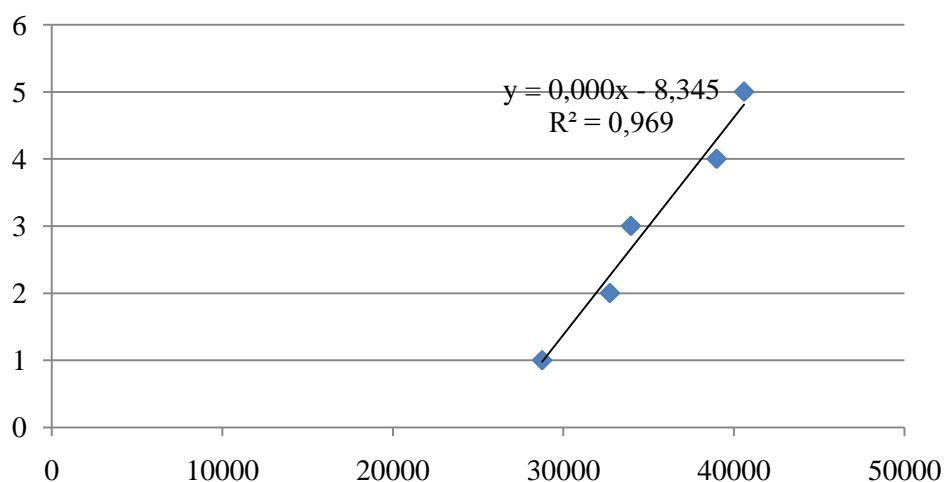
**Средняя стоимость одного квадратного метра жилых помещений на вторичном рынке города Кургана по типам планировки**



Анализируемые объекты недвижимости были сгруппированы по типу планировок для построения модели оценки.

Тип планировки	Среднее значение удельного показателя стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Группа
СТ	28753	1
ХР	32719	2
ЛП	33953	3
УП	38974	4
СП	40580	5

**Значения выборки по типу планировки**



**8. Численность населения в населенном пункте**

Численность населения в населенном пункте - является глобальным фактором и позволяет дифференцировать территории (муниципальные образования) в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и

экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит. С начала января до конца марта численность населения Курганской области уменьшилась более чем на две тысячи человек. Из Курганской области уехали 676 человек, еще 1485 жителей регион потерял из-за естественной убыли населения. По сравнению с показателями прошлого года миграция сократилась почти в два раза (в 2018 году за три месяца убыль составила 1614 человек). Кроме того, в текущем году она частично компенсировалась за счет приехавших в регион мигрантов (339 человек, из которых 309 - из стран ближнего зарубежья).

Чем больше численность населения, тем выше цена 1 кв.м. объектов недвижимости.

### 9. Тип населенного пункта

В результате анализа информации о рынке жилой недвижимости было выявлено, что объекты недвижимости, расположенные на территории г. Кургана существенно отличаются по значениям ценообразующих факторов и уровнем рыночных цен относительно прочих населенных пунктов. При этом рыночной информации, собранной по территориям г. Кургана достаточно для построения статистических моделей.

Городские населенные пункты отличаются от сельских населенных пунктов, уровнем и развитостью рынка недвижимости, обеспеченностью социальной и инженерной инфраструктурой

#### Диапазоны цен 1 кв.м. объектов-аналогов многоквартирной жилой застройки по Курганской области и г. Кургану

Населенный пункт		Кол-во объектов-аналогов	Мин. цена, руб/кв.м.	Макс. цена, руб/кв.м.	Средняя цена, (руб./кв.м.)	
г.Курган	Центр	322	106	20 341	67 265	39 069
	Прицентр		55	22 059	59 434	36 270
	Заозерный		57	24 000	67 424	37 853
	Окраина		104	12 250	56 633	31 301
г. Шадринск		36	6 786	48 701	28 031	
ГНП		153	4 225	32 258	17 009	
ПГТ		64	5 357	32 570	16 961	
СНП		197	3 265	33 202	14 834	

#### Диапазоны абсолютных цен и площадей объектов-аналогов многоквартирной жилой застройки по Курганской области и г. Кургану

Населенный пункт	Кол-во объектов-аналогов	Мин. цена, руб.	Макс. цена, руб.	Средняя цена, руб.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Средняя площадь, кв.м.	
г.Курган	Центр	106	350 000	1 500 000	2 286 151	11	223	56
	Прицентр	55	320 000	6 300 000	1 555 818	11	136	41
	Заозерный	57	300 000	4 450 000	1 949 658	9	106	51
	Окраина	104	280 000	5 550 000	1 340 817	10	150	43
г. Шадринск	36	380 000	3 000 000	1 345 556	28	92	49	
ГНП	153	250 000	2 000 000	814 351	28	83	48	
ПГТ	64	255 000	1 450 000	792 656	18	68	47	
СНП	197	160 000	2 000 000	684 477	16	99	47	

**Вывод: Анализ ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на объекты недвижимости 1 группы - продажа**

На основании приведенного выше анализа можно сделать вывод, что на стоимость объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки, влияют следующие факторы:

1. Материал стен;
2. Год постройки;
3. Площадь;
4. Расстояние от объекта до административного центра;
5. Расстояние до центра столицы субъекта РФ;
6. Расстояние до муниципального района, городского округа;
7. Численность населения.

Для г. Курган, г. Шадринска (ГО):

1. Расстояние от объекта до административного центра
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Площадь.

Для ГНП, прочие:

1. Расстояние от объекта до административного центра
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Площадь;
5. Численность населения в населенном пункте.

Для СНП:

1. Материал стен;
2. Год постройки;
3. Площадь;
4. Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ;
5. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;
6. Численность населения в населенном пункте.

Ниже приведены методы расчета удельной кадастровой стоимости (УКС) объектов 1 группы.

Наименование подгруппы	Кол-во объектов оценки	Кол-во рыноч. данных	Методология расчета
ГО		267	Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа Формула расчета: $УКС = БС * Крас * Кмат * Кгод * Кпл$ , где: УКС - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.; БС - базовая ставка, руб./м; Крас - коэффициент фактора «Расстояние от объекта до административного центра»; Кмат - коэффициент фактора «Материал стен»; Кгод - коэффициент фактора «Год постройки»; Кпл - коэффициент фактора «Площадь».

Наименование подгруппы	Кол-во объектов оценки	Кол-во рыночн. данных	Методология расчета
ГНП		153	<p>Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа            Формула расчета:  <math>УКС = БС * К_{рас} * К_{мат} * К_{год} * К_{пл} * К_{числ}</math>, где:  <b>УКС</b> - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.;  <b>БС</b> - базовая ставка, руб./м;  <b>К<sub>рас</sub></b> - коэффициент фактора «Расстояние от объекта до административного центра»;  <b>К<sub>мат</sub></b> - коэффициент фактора «Материал стен»;  <b>К<sub>год</sub></b> - коэффициент фактора «Год постройки»;  <b>К<sub>пл</sub></b> - коэффициент фактора «Площадь»;  <b>К<sub>числ</sub></b> - коэффициент фактора «Численность населения в населенном пункте».</p>
СНП		247	<p>Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа            Формула расчета:  <math>УКС = БС * К_{мат} * К_{год} * К_{пл} * К_{расРФ} * К_{расМО} * К_{числ}</math>, где:  <b>УКС</b> - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.;  <b>БС</b> - базовая ставка, руб./м;  <b>К<sub>мат</sub></b> - коэффициент фактора «Материал стен»;  <b>К<sub>год</sub></b> - коэффициент фактора «Год постройки»;  <b>К<sub>пл</sub></b> - коэффициент фактора «Площадь»;  <b>К<sub>расРФ</sub></b> - коэффициент фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ»;  <b>К<sub>расМО</sub></b> - коэффициент фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»;  <b>К<sub>числ</sub></b> - коэффициент фактора «Численность населения в населенном пункте».</p>

#### 4.1.2. Предложения - аренда объектов недвижимости 1 группы «Многоквартирные жилые дома»

Сектор аренды жилья в г. Кургане представляет собой достаточно развитый рынок. Для анализа было рассмотрено 151 объект недвижимости сдаваемых на длительный срок. Предложения, об аренде которых, были представлены на следующих сайтах агентств недвижимости:

- «БК Недвижимость» (<http://kurgan.bk-n.ru>);
- «Циан» (<https://kurgan.cian.ru>);
- «Этажи» (<https://kurgan.etagi.com>)
- «Наш городок» (<https://ng45.ru>)
- «Курган.N1» (<https://kurgan.n1.ru>)
- «Авито» (<https://www.avito.ru>)
- «Домофонд» (<https://www.domofond.ru>)
- «Move.ru» (<https://kurgan.move.ru>)
- «Multilisting» (<https://multilisting.su>)

Анализ рынка аренды недвижимости второго квартала 2019 г. в сравнении с подобным анализом рынка первого квартала 2019 г. показал, что большее количество объявлений было снято с публикации - 65 %, экспозиций оставшихся без изменений - 32%, с повышением цены - 2%, с понижением стоимости арендной платы – 1%:



Из приведенной ниже таблицы видно, что на рынке аренды недвижимости по г. Кургану наблюдается движение и небольшой рост цен в сравнении с предыдущим кварталом.

Можно сделать вывод, что квартиры в центральной части города и в мкр. Заозерный пользуются большим спросом среди населения, следовательно, увеличивается и стоимость арендной платы.

Наибольшее предложение наблюдается в сегменте «1 - квартиры».

Взамен снятым публикациям объявлений выставляются новые, это говорит о развитии рынке аренды недвижимости в г. Кургане.

Большой процент темпа прироста в некоторых сегментах непоказателен, поскольку обусловлен малым количеством аналогов.

Таблица сравнительного анализа рынка аренды недвижимости.

Район города	Тип недвижимости	Всего аналогов в 1 квартале по сегменту	Снятых публикаций во 2 кв., %	Повышение цены во 2 кв., %	Снижение цены во 2 кв., %	Цена оставшаяся без изменений во 2 кв., %	Средняя стоимость ОН в 1 кв., руб./мес.	Кол-во новых аналогов на 2 кв.	Общее кол-во аналогов исполыз.. в отчете 2 кв. с учетом ОН из 1 кв.	Средняя стоимость ОН во 2 кв., руб./мес.	Темп роста (ТР), %	Темп прироста (ТП), %
Центральный	комната	2				100 %	5 250	2	4	5 000	95	-5
	1 - квартира и студия	40	75 %			25 %	11 558	23	33	12 288	106	6
	2 - квартира	27	63 %		4 %	33 %	15 537	14	24	16 771	108	8
	3 - квартира	6	67 %			33 %	15 083	4	6	17 833	118	18
	4 - квартира	-	-	-	-	-	-	2	2	22 250		
Прицентральный	комната	1				100 %	6 000	-	1	6 000	100	0
	1 - квартира и студия	21	71 %			29 %	8 690	7	13	9 615	111	11
	2 - квартира	11	46 %	9 %	9 %	36 %	14 273	2	8	16 375	115	15
	3 - квартира	4	50 %	25 %		25 %	16 250	1	3	16 000	98	-2
Заозерный	комната	1	100 %				4 500	-	-	-		
	1 - квартира и студия	15	53 %			47 %	7 667	22	29	8 828	115	15
	2 - квартира	2	100 %				12 000	6	6	12 333	103	3
	3 - квартира	1	100 %				16 000	3	3	18 667	117	17
Окраина	комната	1	100 %				5 000	1	1	3 000	60	-40
	1 - квартира и студия	14	71 %			29 %	7 857	11	15	7 967	101	1
	2 - квартира	4	50 %	25 %		25 %	9 000	2	4	11 125	124	24
	3 - квартира	1				100 %	10 000	-	1	10 000	100	0
Итого:		151						100	153			

Арендная ставка жилья в многоквартирном доме зависит от нескольких факторов, которые могут не зависеть от типа недвижимости.

К таким факторам можно отнести:

1. Месторасположение (является многокомпонентным и включает в себя район г. Кургана, расстояние от остановки, также влияют и близость продуктового магазина, больницы, детского сада и так далее).

2. Планировка.

3. Внутреннее состояние помещений (наличие или необходимость ремонта, качество ремонта).

4. Наличие, уровень и состояние оборудования объекта (наличие мебели, стиральной, посудомоечной машины в жилых помещениях).

5. Способ оплаты коммунальных платежей (включены в стоимость арендной платы или оплата по счетчикам).

### 1. Местоположение

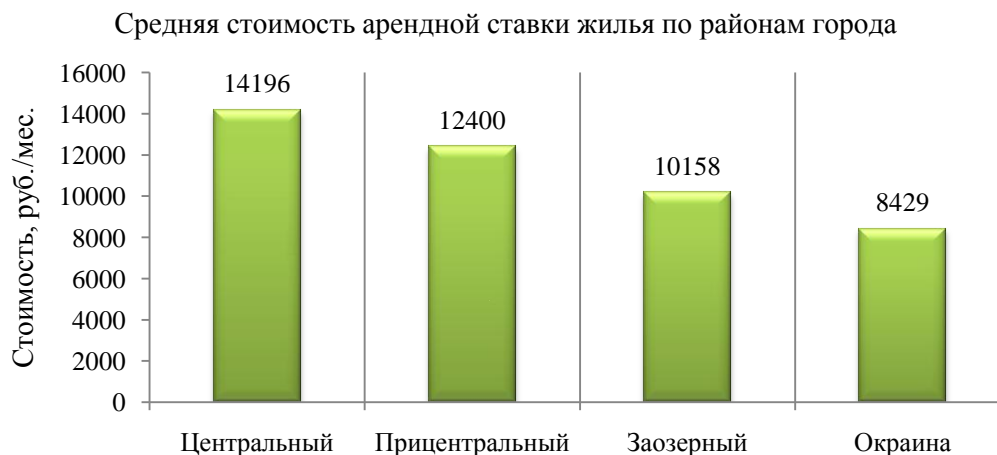
Районы города Кургана по данным вышеуказанных агентств недвижимости распределяются по ценовым поясам. Стоимость жилой недвижимости города Кургана зависит от принадлежности к ценовому поясу. В каждом ценовом поясе так же существует зависимость стоимости жилой недвижимости от других ценообразующих факторов, которые рассмотрены ниже.

Распределение жилых микрорайонов города Кургана по ценовым поясам.

Наименование пояса	Жилые микрорайоны
Центральный пояс	Центр, Шевелевка
Прицентральный пояс	Центральный стадион, КЗКТ
Заозерный	Заозерный
Окраинный	Рябово, Энергетики, Западный, КСМ, Некрасова, Северный, Восточный

При анализе сведений об аренде жилых помещений в многоквартирных домах было выявлено, что 75 предложений расположено в центральной и 37 в прицентральной части города Кургана. Меньшее количество предложений в мкр. Заозерный - 19. Это обусловлено тем, что многие предпочитают арендовать квартиры ближе к месту службы.

В целом стоимость аренды жилья в центральном районе города Кургана значительно выше 13104 руб./мес., чем на окраине города 8050 руб./мес.



Для дальнейшего анализа сведений было решено разбить территорию города Кургана на условные зоны в зависимости от ценовых поясов города и закодировать на основе этого данные об объектах-аналогах.

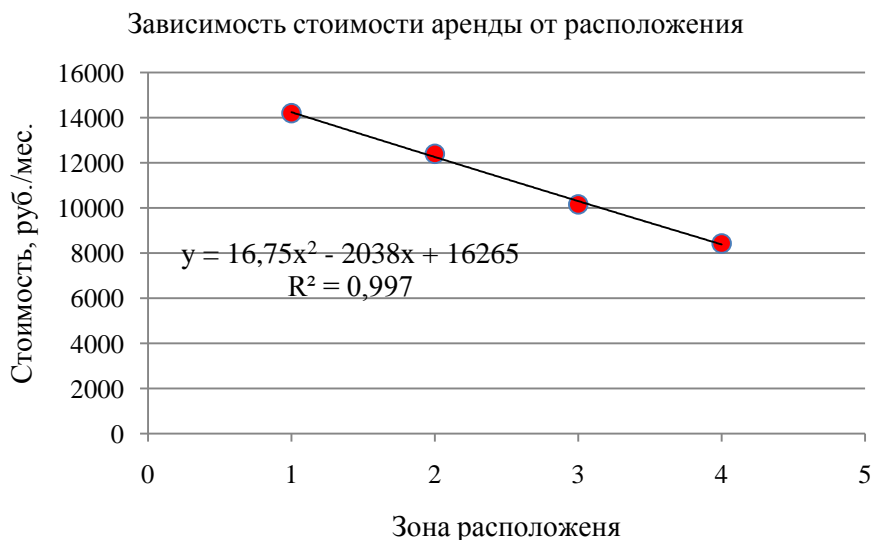
Зонирование территории:

Территория	Зона	Значение кода
Центральный пояс	Зона 1	1
Прицентральный пояс	Зона 2	2
Заозерный	Зона 3	3
Окраинный	Зона 4	4

Среднее значение стоимости 1 кв.м. жилья в зависимости от зоны:

Зона	Средний показатель стоимости аренды, руб./мес.
1	14 196
2	12 400
3	10 158
4	8 429

На основе вышеприведенных данных была построена модель зависимости стоимости аренды жилья от его расположения.



Из приведенной ниже таблицы можно проанализировать диапазоны цен 1 кв.м. по г. Кургану.

#### Диапазоны цен за аренду 1 кв.м. жилья в г. Кургане

Тип объекта недвижимости	Местопол.	Кол-во предложений	Мин. стоим. 1 кв.м. (руб.)	Макс. стоим. 1 кв.м. (руб.)	Ср. знач. стоим. 1 кв.м. (руб.)
комната	Центр	4	250	423	335
	Прицентр	1	333	333	333
	Заозерный	-	-	-	-
	Окраина	1	167	167	167

1 комн. кв и студии	Центр	33	200	<b>1452</b>	381
	Прицентр	13	188	424	290
	Заозерный	29	178	357	250
	Окраина	15	183	462	284
2 комн. кв	Центр	24	160	1419	360
	Прицентр	8	152	1091	355
	Заозерный	6	160	378	237
	Окраина	4	200	266	223
3 комн. кв	Центр	6	231	350	266
	Прицентр	3	<b>129</b>	500	267
	Заозерный	3	269	193	342
	Окраина	1	159	159	159
4 комн. кв	Центр	2	197	234	216
<b>Общее</b>	<b>Курган</b>	<b>153</b>	<b>129</b>	<b>1452</b>	<b>309</b>

Минимальная стоимость аренды 1 кв.м. 3 - комнатной квартиры расположенной в прицентре г. Кургана - 129 руб./кв.м. квартира расположена по ул. Бурова-Петрова имеет небольшой косметический ремонт.

Максимальная стоимость аренды 1 кв.м. 1 - комнатной квартиры расположенной в центре г. Кургана - 1452 руб./кв.м. квартира в районе Филармонии и ЦУМа, полностью меблирована, с наличием бытовой техники.

#### Диапазон абсолютной стоимости и площади сдаваемого в аренду жилья в г. Кургане

Тип объекта недвижимости	Местоположение	Кол-во предложений	Мин. стоимость (руб.)	Макс. стоимость (руб.)	Ср. стоимость (руб.)	Мин. площадь (кв.м.)	Макс. площадь (кв.м.)	Ср. площадь (кв.м.)
комната	Центр	4	4 500	5 500	5 000	<b>12</b>	20	16
	Прицентр	1	6 000	6 000	6 000	18	18	18
	Заозерный	-	-	-	-	-	-	-
	Окраина	1	<b>3 000</b>	3 000	3 000	18	118	18
1 комн. кв и студии	Центр	33	5 000	45 000	12 288	20	45	32
	Прицентр	13	6 000	14 000	9 615	30	40	33
	Заозерный	29	6 000	12 000	8828	30	51	36
	Окраина	15	5 500	10 500	7 967	13	36	29

2 комн. кв	Центр	24	7 500	<b>48 000</b>	16 771	31	76	49
	Прицентр	8	7 000	<b>48 000</b>	16 375	42	60	47
	Заозерный	6	8 000	17 000	12 333	45	60	53
	Окраина	4	9 500	14 999	11 125	45	56	50
3 комн. кв	Центр	6	14 000	30 000	17 833	40	<b>130</b>	70
	Прицентр	3	8 000	30 000	16 000	58	62	60
	Заозерный	3	14 000	25 000	18 667	63	73	69
	Окраина	1	10 000	10 000	10 000	63	63	63
4 комн. кв	Центр	2	15 000	29 500	22 250	76	126	101
<b>Общее</b>	<b>Курган</b>	<b>153</b>	<b>3 000</b>	<b>48 000</b>	<b>12 108</b>	<b>12</b>	<b>130</b>	<b>41</b>

Минимальная стоимость аренды жилья наблюдается в сегменте «комнаты» расположенной на окраине города - 3000 руб./мес. Комната расположена по ул. Космонавтов, в старом доме. Без наличия мебели и бытовой техники.

Максимальная стоимость аренды в сегменте «2 - комнатные квартиры» расположены по ул. Кремлева (прицентр) и по ул. Урицкого (центр). Обе квартиры имеют стоимость аренды - 48000 руб./мес. Полностью меблированы, с современным ремонтом, в наличии бытовая техника, в стоимость арендной платы включены коммунальные услуги.

Вывод: Месторасположение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость аренды жилья.

## 2. Планировка

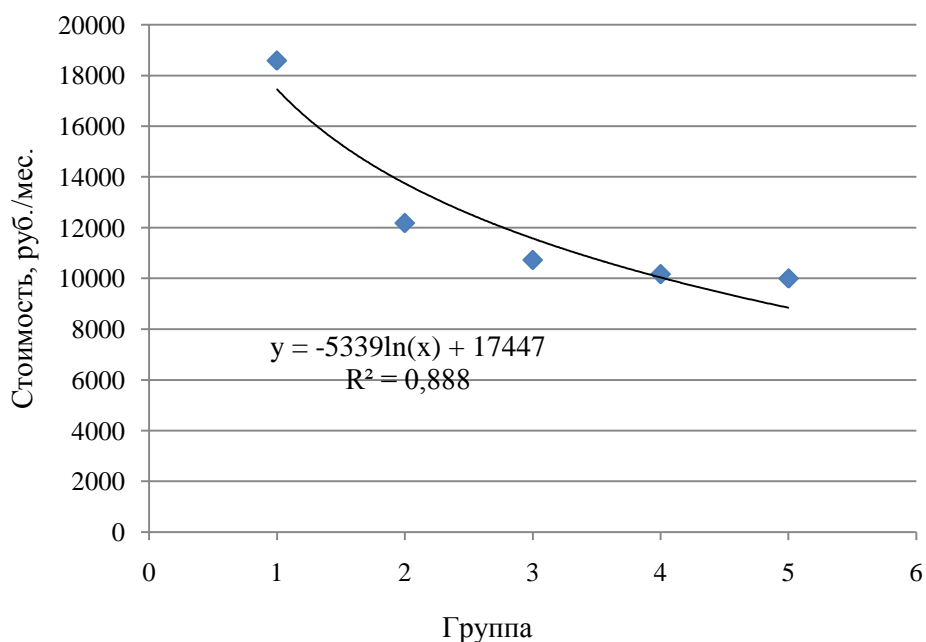
В г. Кургане планировка оказывает существенное влияние на стоимость арендной платы за жильё. В таблице рассмотрены типы планировок жилой недвижимости города Кургана.

Для построения модели оценки было принято решение разгруппировать объекты недвижимости расположенные в домах разной планировки:

### Типы планировок:

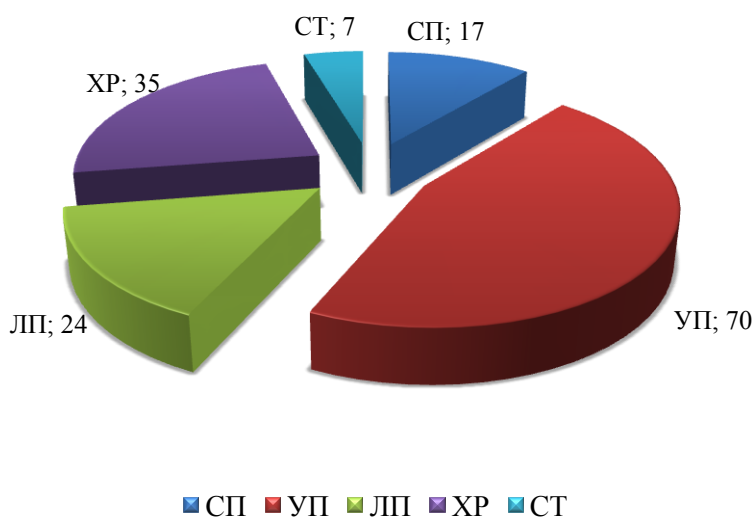
Аббревиатура	Наименование	Значение	Номер группы
СТ	«Сталинка»	3-4 этажные блочные или кирпичные дома, построенные в 1950 г.	5
ХР	«Хрущевка»	Пятиэтажные кирпичные или панельные дома, построенные в 1960 г.	4
ЛП	«Ленинградка»	Пятиэтажные панельные дома, построенные в 1970 г.	3
УП	«Улучшенная планировка»	Многоэтажные панельные дома (121-ая строительная серия), построенные в 1980-2011 г.	2
СП	«Спецпроект»	Многоэтажные кирпичные или монолитные дома, построенные в 1990-2011 г.	1

Зависимость стоимости аренды от планировки дома



При анализе рынка недвижимости 2 квартала были использованы сведения о 153 объектах недвижимости сдаваемых в аренду. Из них большее количество квартир предлагается в домах с улучшенной планировкой - 46. Наименьшее количество объектов недвижимости сдается в домах сталинской планировки - 4%.

Количество объектов недвижимости по типу планировок



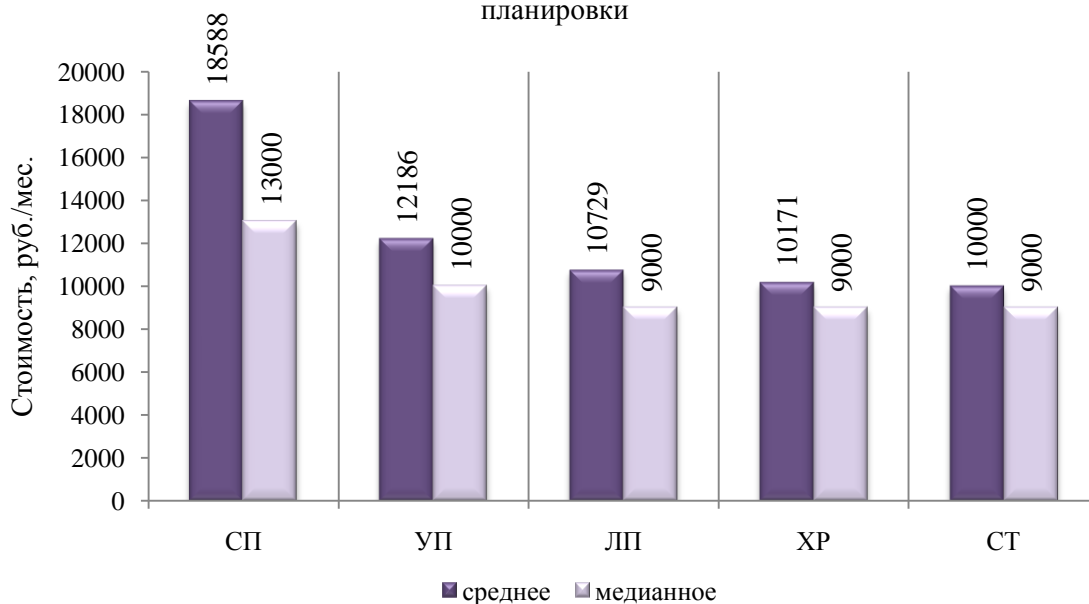
**Средняя стоимость арендной платы за жилье на рынке города Кургана по типам планировки.**

**Среднее значение** - среднее арифметическое.

**Медианное значение** - это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него.

Более точная характеристика цены за аренду, показана в медианном значении, т.к. более устойчива к выбросам экстремальных значений.

Средняя стоимость арендной платы за жилье в домах различной планировки

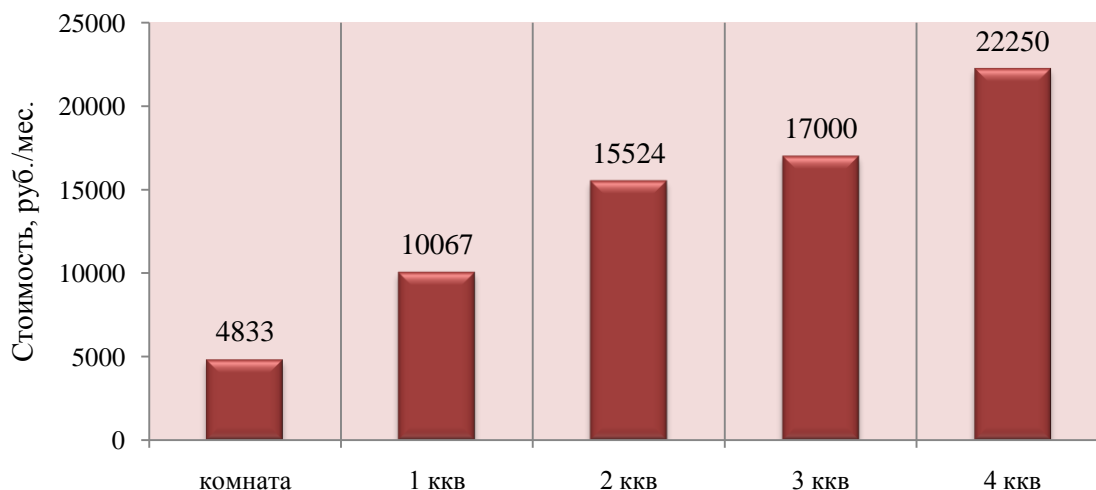


Самая высокая средняя стоимость аренды наблюдается в домах «спецпроекта» - 18 588 руб./мес.

Самая низкая средняя стоимость 10 000 руб./мес. в домах сталинской планировки.

Следует отметить, что предложений по аренде однокомнатных квартир больше - 59 %. Меньше всего предложений аренды 4 - х комнатных 1 %.

Средние показатели стоимости аренды жилья в зависимости от количества комнат

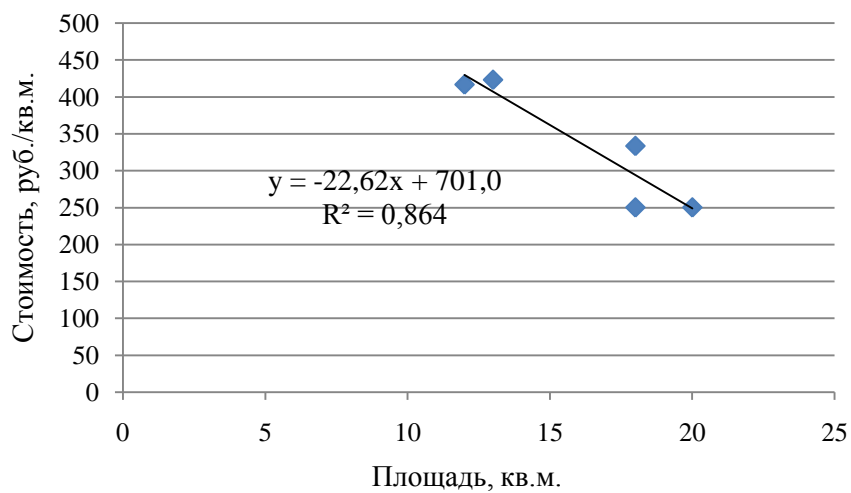


Максимальная средняя арендная стоимость жилья 15125 руб./мес. за 4-комнатную квартиру.

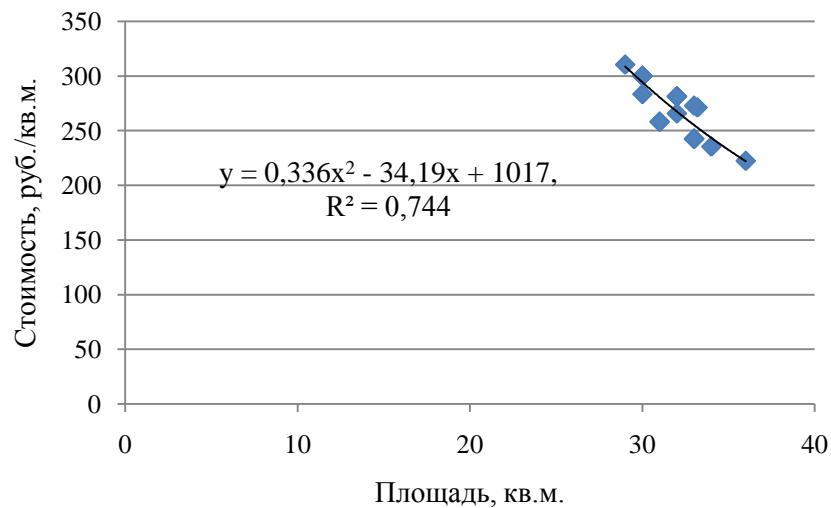
Минимальная средняя арендная стоимость 4833 руб./мес. за комнату на общей кухне.

Кроме того, наблюдается обратная зависимость стоимости 1 кв.м. жилья от площади объекта недвижимости: Чем больше площадь, тем дешевле объект недвижимости.

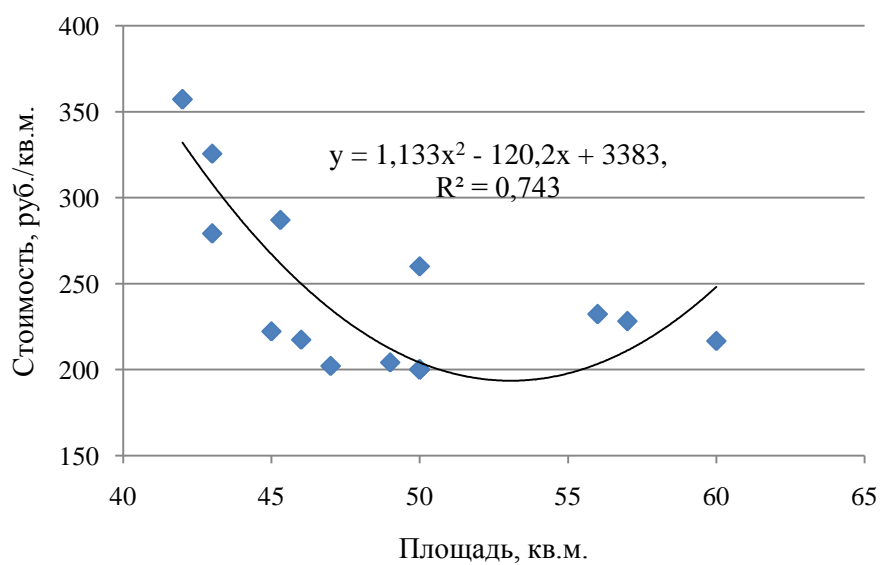
Зависимость стоимости комнаты от площади

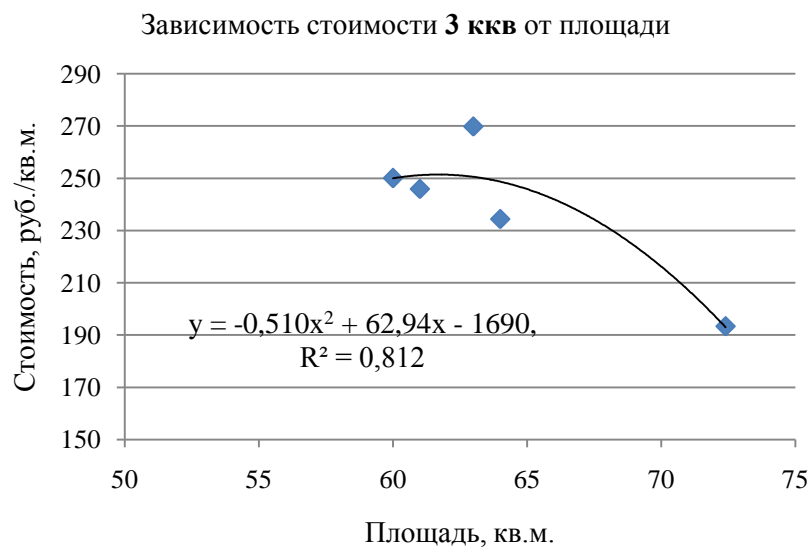


Зависимость стоимости 1 квк от площади



Зависимость стоимости 2 квк от площади



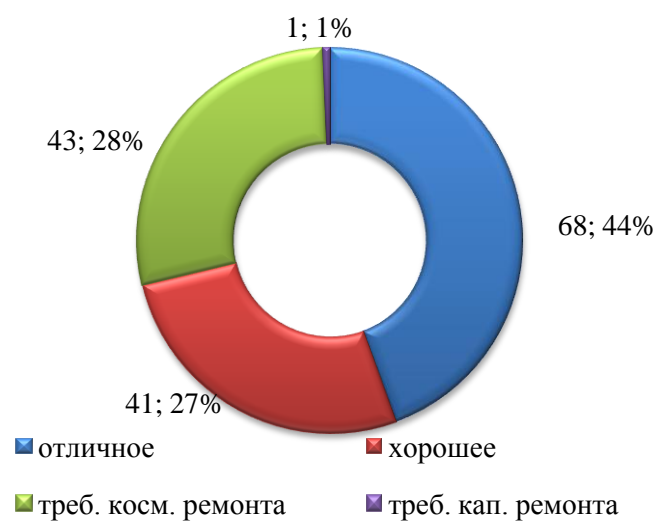


### 3. Внутреннее состояние помещений

При сдаче в аренду жилья, важным критерием при его ценообразовании считается внутреннее состояние помещений. Наличие свежего ремонта в квартире и его качество.

Нужно отметить, что большее количество жилья для аренды предлагается в отличном 68 (44 %) и хорошем 41 (27 %) состоянии. Объектов недвижимости требующих капитального ремонта практически нет 1 (1%), однако объектов недвижимости сдаваемых в аренду и требующих косметического ремонта 28 % - 43.

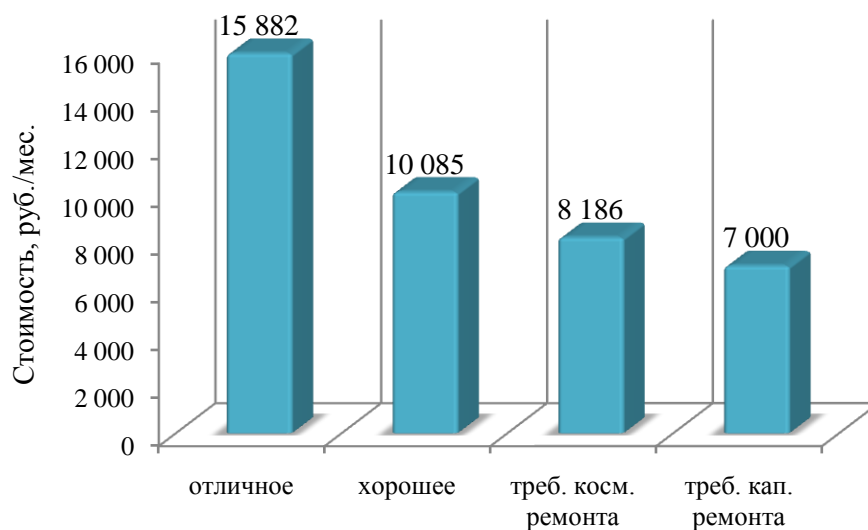
Количество объектов недвижимости по состоянию



Хочется отметить, что большинство квартир в отличном состоянии расположены в домах улучшенной планировки и спец. проектных домах. Квартиры требующие ремонта в основном расположены в домах старой планировки (СТ, ХР, ЛП).

В соответствии с состоянием помещения распределяется средняя стоимость ежемесячной аренды жилья.

Средняя стоимость аренды в зависимости от состояния объекта недвижимости



Арендная ставка квартир в отличном состоянии выше (15 882 руб./мес.), чем у квартир требующих ремонта от 7 000 руб./мес. до 8 186 руб./мес.

Вывод: Стоимость аренды жилого помещения напрямую связано с его состоянием.

#### 4. Наличие, уровень и состояние оборудования объекта

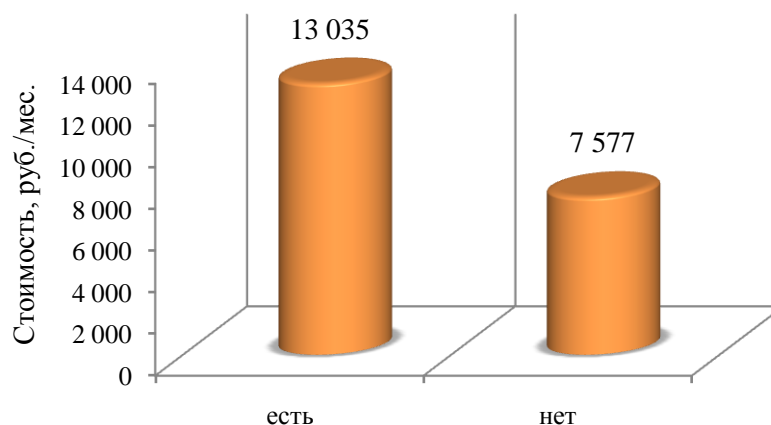
Не маловажную роль в ценообразовании арендной ставки за жилье имеет фактор «наличие оборудования и мебели».

83 % квартир сдаваемых в аренду оснащены (частично или полностью) мебелью и бытовой техникой.

Стоимость средней арендной ставки квартиры оснащенной мебелью и бытовой техникой по г. Кургану составляет - 13 035 руб./мес.

Аренда квартиры без наличия мебели и бытовой техники стоит значительно ниже - 7 577 руб./мес.

Средняя арендная стоимость квартиры по наличию оборудования/мебели



Вывод: Стоимость ежемесячной арендной платы зависит от оснащения, сдаваемого в аренду объекта недвижимости.

## 5. Способ оплаты коммунальных платежей

При эксплуатации арендованной недвижимости у арендатора неизбежно возникают расходы на отопление, освещение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение и другие коммунальные услуги.

В рамках договора аренды существует несколько вариантов расчетов за коммунальные услуги:

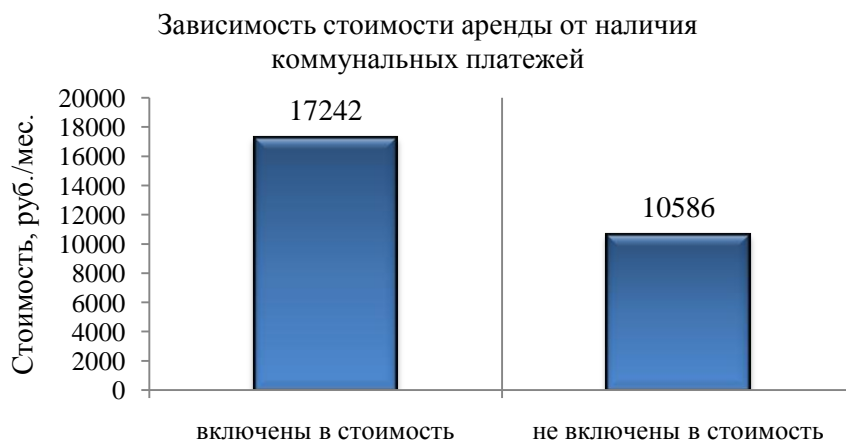
- коммунальные платежи входят в состав арендной платы и компенсируются арендодателю;
- коммунальные платежи компенсируются арендодателю отдельно от суммы арендной платы;
- арендатор самостоятельно заключает договоры с коммунальными службами на обслуживание, и коммунальные платежи уплачиваются им без участия арендодателя.

В рассматриваемых предложениях аренды присутствуют два вида коммунальных платежей:

- коммунальные платежи входят в состав арендной платы;
- оплата коммунальных услуг по счетчикам.

78 % предложений во втором квартале 2019 г. с оплатой коммунальных платежей по счетчикам. 22 % предложений, где оплата коммунальных уже включена в стоимость аренды.

Стоимость сдаваемых в аренду квартир с формой оплаты коммунальных платежей по счетчикам значительно ниже - 10 586 руб./мес., чем стоимость квартир, коммунальные платежи которых, входят в величину арендной ставки - 17 242 руб./мес.



Вывод: Форма оплаты коммунальных платежей значительно влияет на ценообразование арендной ставки объекта недвижимости.

**Вывод: Анализ ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на объекты недвижимости 1 группы - аренда**

Рынок предложения аренды жилья достаточно хорошо развит в г. Кургане. Основными факторами влияющими на стоимость арендной ставки являются:

1. Месторасположение (является многокомпонентным и включает в себя район г. Кургана, расстояние от остановки, также влияют и близость продуктового магазина, больницы, детского сада и так далее).

2. Планировка.

3. Внутреннее состояние помещений (наличие или необходимость ремонта, качество ремонта).

4. Наличие, уровень и состояние оборудования объекта (наличие мебели, стиральной, посудомоечной машины в жилых помещениях).

5. Способ оплаты коммунальных платежей (включены в стоимость арендной платы или оплата по счетчикам).

## 4.2. Анализ рынка 2 группы «Индивидуальные жилые дома»

### 4.2.1. Предложения - продажа объектов недвижимости 2 группы «Индивидуальные жилые дома»

Анализируя уровень цен и объем рыночной информации в целях определения кадастровой стоимости объектов индивидуальной жилой застройки путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью были сформированы следующие подгруппы, представленные на схеме.



Выявлено, что объекты индивидуальной жилой застройки, расположенные на территории города Кургана существенно отличаются по значениям ценообразующих факторов и уровню рыночных цен относительно прочих населенных пунктов. Поэтому сформировано три подгруппы «ГНП Курган», «ГНП Прочие НП» и «СНП».

Таким образом, данная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

Кроме того объекты капитального строительства в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 г.) имеют рекомендуемые коды, позволяющими разбить объекты на основные или функциональные группы. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), относятся ко второй группе которая в свою очередь делится на подгруппы:

- дома жилые блокированной застройки (таунхаусы);
- дома индивидуальные;
- дома индивидуальные с бытовыми пристройками;

- коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах);

- садовые дома;
- туалеты, летние душевые;

Объекты индивидуальной жилой застройки это обособленно расположенные здания, не состоящее из отдельных квартир или блоков - секций (подъездов), высота

которых не должна превышать 20 метров, допустимое количество наземных этажей не больше трёх, предназначены для проживания одной семьи.

Так же объектами индивидуальной, малоэтажной жилой застройки считаются здания, состоящие из нескольких блоков, их количество не превышает десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, высота таких зданий не должна превышать 20 метров, допустимое количество наземных этажей не больше трёх. Имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположены на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них.

Максимальная площадь жилого или садового дома не ограничивается, но для домов площадью до 500 кв.м. достаточно уведомить местные власти о планах его строительства, а потом о его завершении. Если же его площадь превышает 500 кв.м., то уже потребуется разработать и согласовать проектную документацию, провести ее экспертизу и затем получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

Согласно действующему законодательству разделяются такие понятия, как «жилой дом» и «жилое строение». Особенностями жилого дома является допустимость его возведения только на садовых участках и землях для индивидуального жилищного строительства с возможностью последующей регистрацией в нём, в то время как жилое строение может быть возведено как на садовом, так и на огородном участках, но без права регистрации в нем. Однако для оформления регистрации в жилых домах построенных на садовом земельном участке необходимо соблюдение специальных требований. В частности такой дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания, а также находиться в границах населенного пункта.

С 1 марта 2019 года для строительства и ввода в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов на дачных, садовых участках и в населенных пунктах требуется получить разрешение. Предполагается, что данное изменение в законодательстве должно защитить участки от самостроя и легализовать постройки, в том числе для их учета и сбора налогов.<sup>40</sup>

На дату проведения анализа первичный рынок индивидуальной жилой застройки в плане наличия предложений о продаже объектов недвижимости данной категории по городу Кургану и Курганской области является не развитым. Проблема состоит в эффективности реализации индивидуальной жилой недвижимости наряду со стремительным развитием строительства. У потребителей г. Кургана нет достаточного выбора объектов индивидуальной жилой застройки в связи с их дефицитом и ценовой недоступностью. При этом в пригороде иная ситуация: объемы малоэтажного строительства увеличились, у покупателей появилось больше выбора, поэтому требования к домам возросли, что привело к самостоятельному планированию и возведению домов без осуществления сделки купли - продажи от застройщика. В настоящее время в пригороде Кургана получает широкое распространение массовая застройка земельных участков типовыми проектами. Единой концепцией, которой является создание общей рекреационной зоны, центральной коммуникации, системы безопасности с предусмотренной инфраструктурой, включающей в себя административно - торговый комплекс, теннисные корты, спортивные и игровые площадки, кафе с летними террасами, сервис и собственную службу эксплуатации. Среди основных девелоперских проектов данного типа можно выделить, следующие коттеджные посёлки: Белый Яр, Изумрудный, Лесная Усадьба, Новый свет. Застройщиком поселков является строительная компания «Новый город» - <http://xn---45-eddgg6a4ajeax2l.xn--p1ai/about/>.

Вторичный рынок индивидуальной жилой застройки в городе Кургане и Курганской области можно охарактеризовать как развитый. На сайтах сети Интернет и в средствах массовой информации присутствует множество предложений о продаже

индивидуальной жилой недвижимостью находившейся ранее в частной или муниципальной собственности, развитию которой способствует самостоятельное планирование и возведение собственниками домов и коттеджей, имеющих индивидуальную планировку и соответствующие требованиям современной архитектуры. Следовательно, ключом к привлекательности определенного объекта на рынке служит его индивидуальная, подробно проработанная концепция, которая удовлетворяла бы потребности и желания покупателя. В последние годы как показывает статистика, люди стремятся поменять свои городские квартиры на более комфортабельное, экологическое и просторное жильё, расположенное на определенном удалении от города с возможностью возведения самостоятельно спроектированных объектов инфраструктуры. Одним из видов такой недвижимости является индивидуальный жилой дом, достойное строительство которого часто становится недоступно в ценовом плане для некоторых групп населения вследствие чего они прибегают к покупке дома - коттеджа уже бывавшего в собственности, но при этом удовлетворяющего их личностные предпочтения.

Вместе с тем проанализировав вторичный рынок индивидуальной жилой застройки можно сделать вывод о том, что он пока не достаточно сформировался и в настоящее время цена на дома определяется не соотношением спроса и предложения, а поведением конкретного продавца в установлении цены. Отсюда и разница в стоимости 1 кв.м. домов, даже в равноценных по экономической значимости и социальной инфраструктуре районах. Мотивация некоторых продавцов в установлении цен (как правило, завышенных) не понятна, не установлено также явных преимуществ конкретных объектов, на основании которых была заявлена их высокая цена.

### **Государственная поддержка граждан в решении жилищных вопросов на территории Курганской области и Российской Федерации.**

Стоит отметить что на стоимость объектов индивидуальной жилой застройки как первичного, так и вторичного рынка, влияет не достаточно высокий уровень жизни установившийся в Курганской области. Большой поток экономически активного населения старается мигрировать в регионы с более высокой оплатой труда. В основном, это молодые специалисты. Число граждан пенсионного возраста Курганской области приближено к числу работающего населения. Сложилась ситуация когда большая часть населения не может позволить себе покупку достойного жилья, что в свою очередь влечет к снижению цен на рынке недвижимости.

Среди мер, которые применяет государство, чтобы поддержать семьи, в которых растет более одного ребенка, особое место занимает выдача сертификата на получение материнского капитала. Данная программа действует с начала 2007 года, сумма ежегодно индексируется и на 2019 год она равняется 453 026 руб. Один из вариантов расходования денежных средств - улучшение условий проживания, в частности, возведение новой жилплощади или реконструкция имеющейся.

В 2019 году строительство дома за счет материнского капитала допускается при соблюдении следующих условий:

- Жилплощадь возводится в пределах РФ.
- Надел, на котором планируются работы, предназначен для ИЖС, владелец материнского сертификата (далее МСК) (или его муж/жена) является его официальным собственником или используется им на других основаниях, установленных законодательно (арендует, получил по наследству и т.д.).
- В наличии документы, подтверждающие разрешение от муниципальных властей на осуществление строительных работ.

Если хотя бы одно из перечисленных условий не будет соблюдено, запрос на выдачу средств будет отклонен. При этом, отказ нельзя оспорить, потому что отсутствуют нарушения закона.

Обналичить материнский капитал для постройки дома возможно только в том случае, если планируется возведение строения жилого типа. Согласно Градостроительному кодексу РФ, жилым признается отдельно стоящая малоэтажная постройка (количество этажей не должно превышать 3-х), являющееся местом жительства одной отдельной семьи.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 и СНИП 31-02-2001 от 20.05.2011 г. строительство дома под материнский капитал разрешается только при соответствии следующим условиям:

- возведение здания в районе, являющемся жилым;
- наличие фундамента и стен, несущих основную нагрузку, что относит дом как постройку капитального типа;
- обеспечение коммуникациями (вода, отопление, газ, свет) или возможность их подведения. Возведение дома без подобных удобств допускается только в том случае, если в районе постройки они полностью отсутствуют;
- оценка общего состояния конструкции здания рабочим, не несущим опасности для проживающих лиц.

Таким образом, государство разрешит потратить материнский капитал на строительство жилого дома лишь только в том случае, если здание будет соответствовать указанным критериям. Так как средства выдаются частями, вторую невозможно будет получить, если не будут соблюдены указанные условия. Подобным образом государство сводит риск мошенничества к минимуму.

Приобретение земли для строительства жилья под материнский капитал не отвечает требованиям закона о направлении средств господдержки. Поэтому риск получения отказа от Пенсионного фонда высокий.

Исключением может стать приобретение надела, на котором уже находится дом, пригодный для жилья. В подобной случае будет считаться, что средства использовались для покупки недвижимости, а земля лишь дополнение к ней.

Таким образом, купить пустой участок на средства из госбюджета невозможно, даже если нужный надел официально предназначен для ИЖС, что подтверждено документально.

Если строительство жилого дома уже закончено без привлечения материнского капитала, возможно получение средств по сертификату в качестве компенсации за расходы. Для этого требуется соответствие следующим показателям:

- дата возведения жилища должна быть позже 2007 года (после принятия закона о господдержке семьям, имеющим более 1-го ребенка);
- постройка возведена самостоятельно (без привлечения кредитных средств и строительных компаний);
- ребенок, которому полагается господдержка, старше установленного законом возраста.

В случае направления МСК на реконструкцию жилплощади средства выдаются в два этапа:

- не более половины всей суммы переводится на счет владельца сертификата (это делается в течение 60 дней после принятия положительного решения по ходатайству);
- остальная часть перечисляется не раньше, чем через полгода, и только в том случае, если соблюдены все требования к строительным работам.

Если речь идет о реконструкции, необходимо, чтобы после нее дом увеличился не менее, чем на одну учетную норму жилплощади (она учреждается в регионах местными властями самостоятельно, но, как правило, равняется 14 кв.м.).

Факт проведения реконструкционных работ необходимо подтвердить. Для этого нужно обратиться в муниципалитет и получить акт освидетельствования. (По данным сайта [ipotekaved.ru](https://ipotekaved.ru) - <https://ipotekaved.ru/materinskiy-kapital/na-stroitelstvo-doma.html>).

В апреле 2019 года изменились условия программы семейной ипотеки, по которой семья с двумя или более детьми может снизить ставку по жилищному кредиту до 6 %.

Основное изменение программы - льготная ставка может действовать не три, пять или восемь лет, а в течение всего срока ипотеки.

Семейной ипотекой называют программу господдержки семей с детьми. Участники этой программы могут взять ипотеку или рефинансировать уже имеющийся кредит по льготной ставке - 6 %. Разницу между обычной и льготной ставкой банку компенсирует государство.

Эта программа действует с 01.01. 2018 года в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 г. № 1711 (ред. от 28.03.2019 г.) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_287440/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/). В апреле 2019 года ее условия стали доступнее, а льготой смогут воспользоваться 600 тысяч семей.

В программе могут участвовать семьи, в которых с 1 января 2018 года и до 31 декабря 2022 года родился второй, третий или последующий ребенок. При этом заемщик и дети, с рождением которых появилось право на господдержку, должны иметь гражданство РФ.

До апреля 2019 г. на период применения льготной ставки влияло то, какой по счету ребенок родился в семье. При рождении второго льгота действовала три года, при рождении третьего - пять лет.

Теперь льготная ставка может действовать без ограничения по количеству лет - до конца срока действия кредитного договора.<sup>41</sup>

По общим правилам вне зависимости от региона льготная ставка действует при покупке с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года квартиры или дома с участком, но только на первичном рынке у юридического лица:

1. По договору участия в долевом строительстве.
2. По договору купли-продажи.

Покупка квартиры или дом на вторичном рынке не попадает под требования господдержки. При рождении ребенка с 1 июля 2022 года до 31 декабря 2022 года, договор на покупку жилья можно заключить до 1 марта 2023 года - при этом условия для льготной ставки сохранятся.

По данной программе можно рефинансировать уже имеющуюся ипотеку. Требования к объекту недвижимости сохраняются, но договор купли-продажи или долевого участия может быть оформлен и раньше 2018 года.

Важное нововведение с апреля 2019 года. По льготной ставке можно рефинансировать даже ту ипотеку, по которой раньше уже менялись условия, за исключением цели кредита.

Размер кредита, который можно получить под 6 % годовых с господдержкой, зависит от региона, в котором расположено жилье, и составляет:

1. Для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 12 млн. рублей.
2. Для остальных регионов России - 6 млн. рублей.

Это ограничение касается суммы кредита. При этом стоимость жилья может быть больше, а разницу семья оплачивает из собственных средств. В сумму кредита включается материнский капитал, если семья использует его для улучшения жилищных условий.

По условиям программы первоначальный взнос составляет минимум 20 % от стоимости квартиры. При заключении договора рефинансирования сумма долга не должна превышать 80 % стоимости жилья.

Для развития рынка недвижимости АО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» при поддержке Правительства Курганской области в рамках региональной подпрограммы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области» осуществляет выдачу льготных ипотечных кредитов на строительство (приобретение) индивидуального жилого дома. Участниками подпрограммы являются физические лица - граждане Российской Федерации, зарегистрированные по месту жительства на территории Курганской области и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Жителям сельской местности, а также молодым и многодетным семьям, работникам бюджетной сферы предоставляется субсидии на снижение банковской процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам за счет средств областного бюджета Курганской области.

Расчётная стоимость жилья определяется из средней рыночной стоимости строительства 1 кв. м. жилья на территории Курганской области и размера общей площади жилого помещения, установленного для семей разной численности:

- а. для одиноко проживающих граждан - 33 кв. м.;
- б. для семьи, состоящей из 2 человек - 42 кв. м.;
- в. для семьи, состоящей из 3 или более человек - по 18 кв. м на 1 человека.

Субсидия на возмещение затрат на оплату первоначального взноса предоставляется в размере не более 30 процентов от стоимости жилого помещения, установленной договором купли продажи жилого помещения, договором участия в долевом строительстве или сметной стоимости строящегося индивидуального жилого дома, и не может превышать 300 тысяч рублей.

Субсидия на возмещение затрат на оплату первоначального взноса предоставляется при строительстве и приобретении индивидуального жилого дома у застройщика, приобретении квартир в строящихся и во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах.

(По данным сайта КИЖК - <http://www.ipoteka45.ru/lgotnoe-kreditovanie-po-oblastnoj-programme>).

Продолжается реализация Закона Курганской области «О бесплатном предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Курганской области», в соответствии с которым право на бесплатное получение земельных участков получили:

- граждане, нуждающиеся в жилье и имеющие трех и более детей, в том числе усыновленных (удочеренных);
- ветераны боевых действий, проживающие на территории Курганской области не менее пяти лет.

С 2012 года предоставлено 4 383 земельных участков семьям, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, в том числе за 2018 год - 640 земельных участков.

Кроме того 4 июня 2019 года состоялось внеочередное заседание Курганской областной Думы.

Сразу в двух чтениях депутаты приняли закон «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений». Цель принятия закона - стимулирование индивидуального жилищного строительства и поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в помощи государства при решении жилищных проблем на территории Курганской области.<sup>42</sup>

В законе устанавливается перечень отдельных категорий граждан, которые будут иметь право на первоочередное предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Право на предоставление участков в аренду без проведения торгов получают четыре категории зауральцев. Это лишившиеся единственного жилья в результате ЧС или

пожара, участники программы по переселению в РФ соотечественников, проживающих за рубежом, молодые семьи, нуждающиеся в жилых помещениях, а также граждане, проживающие в сельской местности и признанные нуждающимися в жилье. Участки будут предоставляться в любом муниципалитете региона независимо от места проживания, за исключением Кургана, Шадринска, а также Кетовского и Лесниковского сельсоветов Кетовского района. Также законом предусмотрены случаи предоставления земельных участков бесплатно в случае завершения строительства жилого дома в течение трех лет или в случае рождения ребенка. Также предусматривается случаи бесплатного приобретения в собственность земельного участка для ведения крестьянско-фермерского хозяйства.

Размеры участков могут составлять от 4 до 20 соток. В населенных пунктах с населением до 20 человек смогут предоставить до 1 га земли. Участки бесплатно перейдут в собственность при завершении строительства жилого дома в течение трех лет с момента выдачи участка или при рождении ребенка в этот же срок.

В соответствии с Постановлением от 31 мая 2019 года № 696 утверждена государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий». Срок реализации госпрограммы - 2020-2025 годы. Общий объём её финансирования в 2020-2025 годах - около 2,3 трлн. рублей, в том числе за счёт федерального бюджета - 1 трлн. рублей.

Основные цели госпрограммы - сохранение доли сельского населения в общей численности населения России на уровне не менее 25,3 %, достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 80 %, повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населённых пунктах до 50 %.

Важно сказать, что достижение указанных целей и задач будет реализовываться с учётом следующих основных принципов госпрограммы.

Во-первых, местное население является главным выгодоприобретателем программных мероприятий и проектов. Во-вторых, госпрограмма направлена на развитие территорий, где работают предприятия всех сфер экономики, а не только отрасли агропромышленного комплекса. В-третьих, наличие рабочих мест, как уже созданных, так и планируемых к созданию, является основным критерием отбора территорий для реализации мероприятий в рамках госпрограммы. И наконец, ещё один главный принцип: полный учёт внешних положительных и отрицательных эффектов от реализуемых проектов. Это означает, что непосредственно в ходе реализации госпрограммы мы будем анализировать эффект проводимых мероприятий, выявлять проблемные вопросы и оперативно принимать меры по их решению.

Госпрограмма состоит из проектной и процессной частей.

В проектную часть госпрограммы включены пять ведомственных проектов: «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений», «Содействие занятости сельского населения», «Развитие инженерной инфраструктуры на сельских территориях», «Развитие транспортной инфраструктуры на сельских территориях», «Благоустройство сельских территорий».

К процессной части госпрограммы отнесены три ведомственные целевые программы: «Обеспечение государственного мониторинга сельских территорий», «Аналитическая и информационная поддержка комплексного развития сельских территорий», «Современный облик сельских территорий».<sup>43</sup>

Многие кредитно-финансовые организации имеют в своем арсенале программы под общим названием «Ипотека загородная недвижимость». Эти кредитные предложения дают возможность заемщикам покупать загородное жилье, строить таунхаусы или дачные домики.

Ипотека на загородную недвижимость - это особый вид кредитования, в котором предметом сделки выступает земельный участок, жилой дом или иной объект потребительского назначения, расположенный за пределами городской черты.

Главное условие - ликвидность выбранного объекта недвижимости. Это значит, что дом или участок должен быть привлекателен для потенциального покупателя, и в случае неисполнения заемщиком своих долговых обязательств, может быть быстро реализован в счет погашения задолженности.

Банки предоставляют кредиты не только на приобретение готового загородного жилья, но и на строительство. При этом в условиях договора будут прописаны обязательные требования к возводимому строению.

Каждое кредитно-финансовое учреждение может самостоятельно создавать и пополнять перечень требований к объекту ипотечного кредитования. Но основными являются следующие:

1. Расположение. Несмотря на то, что загородный земельный участок или дом априори располагается за городской чертой, банки устанавливают допустимый предел удаленности. Кроме того, существуют требования к самому населенному пункту. Это не должна быть заброшенная деревня или малонаселенный хутор.

2. Тип земли. Банк оценивает возможность строительства чего-либо на земле. Можно ли на ней что-то строить в зависимости от вида разрешенного землепользования и типа земли.

3. Материал изготовления. Вне зависимости от того, на приобретение или постройку будут выделяться денежные средства, банки отдают предпочтение более надежным и прочным материалам: бетон, кирпич, камень и т.д.

4. Общее состояние недвижимости. Чем «моложе» здание и дороже и качественней в нем ремонт, тем более ликвидной будет недвижимость. Соответственно старые дома без хорошей отделки не вызывают доверие банка и могут быть отклонены при рассмотрении заявки.

5. Наличие необходимых коммуникаций. В приобретаемом доме, коттедже или таунхаусе в обязательном порядке должен иметься водопровод, канализация, подвод электричества и газа.

Ипотека без первоначального взноса на загородную недвижимость возможна только под залог недвижимости.

В настоящее время ипотека на загородную недвижимость доступна в ряде банков, лицензированных на территории Российской Федерации. В процессе анализа были рассмотрены самые выгодные кредитные предложения.<sup>44</sup>

Таблица № 1 - Кредитные предложения по предоставлению ипотеки на загородную недвижимость банков РФ на июнь 2019 г.

Название банка	Процентная ставка, от, %	Срок, лет	Сумма, млн.	Первоначальный взнос, от, %
УралСиб	12	25	в зависимости от дохода	10
Россельхозбанк	11,5	30	20	10
Райффайзенбанк	12,75	25	26	40
Металлинвестбанк	14	25	в зависимости от дохода	10
Дельтакредит	12,25	25	в зависимости от дохода	40
Альфа-Банк	12,25	25	в зависимости от дохода	40

Условия Сбербанка по предоставлению ипотеки на загородную недвижимость:

Банк предоставляет своим клиентам широкий спектр услуг, среди которых особой популярностью пользуется кредитование. Клиенты банка на выгодных условиях могут

стать владельцами не только квартир, но и уютного загородного жилья. Ипотека «Загородная недвижимость» от Сбербанка - это эффективная оценка кредитных рисков и обеспечение высокого качества кредитного портфеля.

Ипотека предоставляется на постройку или приобретение загородной недвижимости. Также объектом сделки может выступать:

- земельный участок, соответствующий требованиям банка;
- дачный домик с земельным участком.

Важными условиями кредитной программы от Сбербанка являются:

1. Сумма кредита. Минимальное значение установлено в размере 300 000 рублей, максимальное ограничивается только финансовыми возможностями клиента.

2. Процентная ставка. Варьируется от 9,5 % до 12,25 % в зависимости от того, является ли заемщик постоянным клиентом банка и/или владельцев зарплатной карты Сбербанка. Также ставка по кредиту может быть снижена на 1 % при страховании залогового имущества в компаниях, аккредитованных банком.

3. Срок кредитования. Взять ипотеку на дом или его строительство можно на срок до 30 лет. При этом клиентам доступно досрочное полное и частичное погашение кредита.

4. Первоначальный взнос. Для оформления ипотеки граждане должны иметь собственные средства в размере не менее 25 % от стоимости приобретаемой недвижимости. В качестве первоначального взноса может быть использован материнский капитал.

В качестве обеспечения по кредиту может выступать:

- приобретаемый земельный участок или жилой дом;
- иное имущество, находящееся в собственности заявителя;
- поручительство физических лиц.

К потенциальным заемщикам Сбербанк предъявляет стандартные требования:

1. Возраст. Минимальный возраст не менее 21 года, а максимальный зависит от срока возврата кредита и не может превышать 75 лет.

2. Гражданство. Ипотека предоставляется только гражданам РФ при наличии паспорта.

3. Трудовая занятость. Заемщик должен иметь официальное место работы. При этом минимальный стаж на текущем месте работы должен составлять не менее 6 месяцев, а общий стаж за последние 5 лет - 1 год.

4. Кредитная история. Наличие положительной финансовой репутации у заемщика будет являться плюсом при принятии решения по заявке.

При привлечении созаемщиков, к ним применяются те же требования, что и к основному (титальному) заемщику.

К приобретаемому недвижимому имуществу Сбербанк, кроме стандартных требований, выдвигает дополнительные:

- наличие развитой инфраструктуры в районе нахождения объекта сделки;
- износ готового здания не должен превышать 60%;
- отсутствие каких-либо притязаний на объект сделки со стороны третьих лиц;
- наличие подъездной дороги к земельному участку или жилому дому;
- соответствие внутренней планировки дома имеющейся технической документации.

При оформлении ипотеки на загородное жилье или землю в Сбербанке можно использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса или для погашения части кредита. Но это накладывает дополнительные обязательства на заемщика:

- необходимость прописать детей в приобретенной недвижимости;
- жилое помещение должно иметь площадь, соответствующую количеству членов семьи заемщика (минимум 18 кв.м. на 1 человека);
- приобретаемое жилье должно быть одобрено представителями Пенсионного Фонда (гарант обеспечения сертификата материнского капитала).

В случае просрочки очередного платежа банк начинает начислять пени в размере 0,1 - 0,6 % от суммы платежа. При неисполнении долговых обязательств в течение 1 месяца, банк может начислить заемщику штраф (неустойка) в размере 20 % годовых от суммы долга.

В дальнейшем неуплата может стать причиной расторжения ипотечного договора и требований банка о полном погашении суммы долга. Самым наихудшим результатом просрочки по платежам является лишение приобретенной жилплощади или залогового имущества (реализация имущества банком в счет погашения долга).

(По данным сайта ипотекавед.ru - <https://ipotekaved.ru/dom/ipoteka-zagorodnaya-nedvizhimost.html>).

Правительством России на протяжении многих лет разрабатываются новые и совершенствуют существующие программы социальной поддержки сотрудников различных отраслей в сфере жилищного кредитования. Одним из примеров давно и успешно реализуемого проекта является военная ипотека для МЧС, к которому относятся и работники пожарной охраны.

На сегодняшний день на федеральном уровне (т.е. действующие на всей территории страны) принято три основных законодательных акта в сфере военной ипотеки:

1. Приказ № 79 от 14.03.2017 г. «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих войск национальной гвардии РФ».

2. Постановление Правительства РФ от 21.02.2005 г. № 89, дополненное 29.12.2016 г. «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны РФ, федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба».

3. Федеральный закон № 117 от 20.08.2004 г. с изменениями от 29.07.2017 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

Субъекты федерации, помимо основных законов, могут принимать собственные правила в этой сфере, которые будут действовать на территории только одного региона. Реализация будет происходить за счет местного бюджета.

Все эти законодательные акты закрепляют права служащих, условия и параметры военной ипотеки, в том числе и для сотрудников МЧС в 2019 году.

Накопительная ипотечная система (далее - НИС) применяется для помощи военнослужащим и сотрудникам МЧС, в приобретении собственного жилья.

Вступление в систему накоплений является добровольным для одних служащих и автоматическим для других. Это зависит от звания, места прохождения службы и занимаемой должности. Сумма ежегодных отчислений за счет бюджета также зависит от этих критериев.

Очень важным и полезным для сотрудников МЧС моментом является то, что наличие у родственников или самого служащего собственного или служебного жилья не влияет на участие в НИС. Ипотеку выдают банки-партнеры ведомства. По этому продукту предусмотрены льготная стоимость и более лояльные условия.

Принцип действия системы заключается в следующем:

1. Военнослужащий становится участником накопительной программы. В зависимости от должности и звания, для этого потребуются либо составить рапорт на имя руководства, либо присоединение происходит автоматически.

2. На его имя открывается специальный счет, на который ежемесячно из бюджета происходят отчисления в установленном законодательством размере.

3. Спустя три года служащему выдается свидетельство участника НИС.

4. Этот документ дает право приобрести в ипотеку квартиру на вторичном или первичном рынке, дом с земельным участком. Накопленные средства же используются как первоначальный взнос по военной ипотеке.

5. Погашается долг также за счет накоплений. Государство продолжает пополнять персональный счет служащего до момента его увольнения.

6. Участие в программе не ограничивает географию возможной покупки.

Сотрудник МЧС может купить в ипотеку объект, находящейся в любом из субъектов федерации, как на вторичном рынке, так и в новостройках. Привязки к месту прохождения службы или регистрации нет. Срок участия - три года - является минимальным. Служащий имеет право участвовать в программе столько, сколько ему будет необходимо.

Условия Сбербанка по предоставлению военной ипотеки для сотрудников МЧС и пожарной охраны:

- Возможна покупка квартиры как в новостройке, так и на вторичном рынке.
- Фиксированная плата за кредит - 9,5 % годовых.
- Максимальный период финансирования - до 20 лет.
- Сумма займа максимально - 2 502 000 руб.
- Первоначальный взнос - 15 %.
- Обязательна покупка полиса страхования недвижимости.

Условия ВТБ по предоставлению военной ипотеки для сотрудников МЧС и пожарной охраны:

- Объект приобретается в новостройке или на вторичном рынке.
- Процентная ставка на весь срок - 9,8 %. Если заемщик перестает быть участником накопительной системы, плата останется прежней.
- Срок действия договора финансирования - до 20 лет. При этом на момент его окончания заемщику должно быть не более 45 лет.
- Максимально можно получить - 2 450 000 руб.
- 15% - первый взнос.

Ежемесячные взносы по ссуде оплачиваются за счет НИС до тех пор, пока заемщик продолжает службу. После увольнения эта обязанность переходит к нему.

Условия двух банков практически не отличаются друг от друга. Однако в программе принимают участие и другие кредитные организации.

Таблица поможет сравнить действующие условия в банках-участниках программы по военной ипотеке.<sup>45</sup>

Таблица № 2 - Действующие условия в банках-участниках программы по военной ипотеке на июнь 2019 г.

Название банка	Процентная ставка %	Минимальный взнос, от, %
Сбербанк	9,5	15
ВТБ	9,8	15
Промсвязьбанк	9,1	10
Открытие	9,2	20
Связь Банк	9,4	20
Газпром Банк	9,5	20
РНКБ	9,5	10
Россельхозбанк	9,5	10
Банк России	9,5	10
Севергазбанк	9,5	20
ДОМ.РФ	10,3	20
Банк Зенит	10,5	20
Банк Санкт-Петербург	10,75	15
Абсолют банк	10,9	10
Уралсиб банк	10,9	20

Максимально возможная сумма кредита во всех банках отличается незначительно и находится в пределах 2 600 000 руб. Сумма эта выбрана не случайно. Она рассчитана, исходя из возможностей государства, оплачивать ежемесячные взносы в НИС, которые, в свою очередь, направляются на погашение ипотеки.

Некоторые кредитные организации, такие как Абсолют, Уралсиб и Зенит дают возможность заемщикам увеличить максимальный размер ссуды. В этом случае часть ежемесячных платежей военнослужащий должен оплачивать самостоятельно за счет собственных накоплений. Как правило, доля личных денежных средств, в платеже не может превышать 25 - 30 %.

(По данным сайта ипотекавед.ru - <https://ipotekaved.ru/voennaya/ipoteka-mchs.html>).

Не смотря на вышеизложенное спрос на жильё у граждан г. Кургана и Курганской области ниже количества предложений. Как показал анализ рынок индивидуальной жилой застройки гораздо более хаотичен, чем рынок квартир в многоквартирных домах. Такие объекты, даже если и были построены по типовому проекту, зачастую подвергались реконструкции, изменениям, новым постройкам на участке - все это сугубо индивидуально и абсолютно по разному отражается на стоимости объектов.

### **Факторы ценообразования**

Обзор рынка недвижимости в сегменте индивидуальной жилой застройки производился с использованием базы данных сайтов:

«Авито» - [https://www.avito.ru/kurgan/doma\\_dachi\\_kottedzhi?s\\_trg=11](https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi?s_trg=11);

«N1RU» - <https://kurgan.n1.ru/kupit/doma/>;

«Этажи» - <https://kurgan.etagi.com/>;

«ЦИАН» - <https://kurgan.cian.ru/kupit-dom/>;

«move.ru» - [https://kurgan.move.ru/prodazha\\_domov/](https://kurgan.move.ru/prodazha_domov/);

«Domofond.ru» - <https://www.domofond.ru/prodazha-doma-kurgan-c673>;

«Мирквартир» - <https://dom.mirkvartir.ru/>;

«ЯндексНедвижимость» - <https://realty.yandex.ru/kurgan/kupit/dom/?houseType=HOUSE>.

«БК Недвижимость» - <http://kurgan.bk-n.ru/objects/zagorodnaya-nedvizhimost/>;

«РОСРЕЕСТР. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» - <https://rosreestr.ru/site/>.

При продаже объекта индивидуальной жилой застройки продавец указывает наиболее важные характеристики, позволяющие выполнить сравнительный анализ между объектами данной группы, а так же определяются основные параметры, описывающие объект с точки зрения продавца.

Анализ рынка объектов индивидуального жилого строительства, второго квартала 2019 г. в сравнении с подобным анализом рынка первого квартала 2019 г. показал, что:

- с публикации снято 19 %;
- 25 % экспозиций остались без изменений;
- 47 % новых объявлений;
- 1% объявлений с повышением цены;
- 8 % объявлений с понижением цены за продаваемый объект недвижимости.

Таблица № 3 - Общий расчет темпов роста и темпов приростов, средних значений абсолютных стоимостей объектов индивидуального жилого строительства по Курганской области.

1 квартал			2 квартал			Темп Роста (ТР), %	Темп Прироста (ТП), %
Населенный пункт	Количество объектов-аналогов	Среднее значение абсолютной стоимости ОН, руб.	Населенный пункт	Количество объектов-аналогов	Среднее значение абсолютной стоимости ОН, руб.		
г. Курган	115	2 960 408	г. Курган	155	4 250 989	143,6	43,6
Кетовский район	21	2948720	Кетовский район	65	3 942 602	133,7	33,7
Альменевский район	2	1 540 000	Альменевский район	2	1 390 000	90,3	-9,7
Белозерский район	7	736000	Белозерский район	7	697 813	94,8	-5,2
Варгашинский район	3	1182500	Варгашинский район	3	1 950 000	164,9	64,9
Далматовский район	9	1564762	Далматовский район	9	1 476 667	94,4	-5,6
Звериноголовский район	4	993333	Звериноголовский район	4	1 280 000	128,9	28,9
Каргапольский район	6	829167	Каргапольский район	8	745 450	89,9	-10,1
Катайский район	7	1193333	Катайский район	8	1 122 500	94,1	-5,9
Куртамышский район	4	691667	Куртамышский район	5	1 283 333	185,5	85,5
Мишкинский район	5	692222	Мишкинский район	3	693 333	100,2	0,2
Половинский район	2	750000	Половинский район	3	623 750	83,2	-16,8
Притобольный район	8	568000	Притобольный район	10	521 133	91,7	-8,3
Сафакулевский район	4	603333	Сафакулевский район	5	729 444	120,9	20,9
Шадринский район	9	833150	Шадринский район	40	1 009 184	121,1	21,1
Шатровский район	4	1 096 667	Шатровский район	4	538 333	49,1	-50,9
Шумихинский район	10	1 570 000	Шумихинский район	20	1 340 000	85,4	-14,6
Щучанский район	5	1600000	Щучанский район	5	950 000	59,4	-40,6
Юргамышский район	5	1250000	Юргамышский район	4	1 316 667	105,3	5,3
Итого:	242	1 085 115	Итого:	365	1 214 646	111,9	11,9

Темпа роста (далее ТР) среднего значения абсолютной стоимости объектов индивидуального жилого строительства по Курганской области, а именно г. Кургана составил 143,6 %. Для установления причин проведён факторный анализ.

Для проверки полученных данных было принято решение разделить объекты аналоги второго квартала, на объекты, перенесенные из первого квартала, но оставшиеся на текущий период с какими-либо изменениями или без них и на недавно прибывшие объекты второго квартала.

В результате проведенного исследования ТР объектов перенесенных из первого квартала составил 98 %, наблюдается снижение цен на 2 %, причиной этого стало превышение уровня предложений над уровнем спроса на что, так же влияет установившийся в области низкий уровень жизни населения, в следствии чего продавцы вынуждены снижать цены на объекты недвижимости данной категории.

ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале г. Кургана составил 146,5 %, причиной этому стало появление новых объектов с более высокими ценами и снятием с публикации объявлений о продаже других объектов первого квартала с более низким уровнем цен.

Кроме того повысился средний показатель общей площади зданий, плотность застройки.

На продажу было выставлено большое количество объектов индивидуального жилого строительства находящихся в благоприятных районах города и пригородной его территории, с достаточно хорошими условиями проживания, из качественного материала, более нового года постройки, с полной обеспеченностью коммуникациями и т.д.

Подобный результат был получен и в других муниципальных районах области, так в Кетовском районе ТР составил 133,7 %. ТР объектов перенесенные из первого квартала составил 96 %, наблюдается снижение цен на 4 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 139,3 %.

ТР в Сафакулевском районе составил 120,9 %. ТР объектов перенесенные из первого квартала равен 99 %, наблюдается снижение цен на 1 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 122,1 %.

ТР в Шадринском районе составил 121,1 %. ТР объектов перенесенные из первого квартала равен 98 %, наблюдается снижение цен на 2 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 123,6 %.

В таких районах как Варгашинский, Звериноголовский, Куртамышский, Мишкинский и Юргамышский ТР объектов перенесенных из первого квартала остался не измененным. На общий процент ТР ключевое влияние оказал ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале. Изучение взаимосвязей между значениями стоимостей данных объектов показал, что на это имело воздействие появление новых объектов с более высокими ценами и снятием с публикации объявлений о продаже других объектов первого квартала с более низким уровнем цен.

ТР таких районов как Лебяжьевский, Макушинский, Петуховский, Целинный, Частоозерский являются не показательными для анализа этой информации, поскольку данные районы представлены только одним объектом-аналогом индивидуального жилого строительства.

Таким образом, на территории Курганской области наблюдается небольшое снижение цен (от 2 до 4 %).

Таблица № 4 - Общий расчет темпов роста и темпов приростов, средних значений удельных показателей стоимостей объектов индивидуального жилого строительства по Курганской области.

1 квартал			2 квартал			Темп Роста (ТР), %	Темп прироста (ТП), %
Населенный пункт	Количество объектов-аналогов	Среднее значение стоимости за 1 кв.м. ОН, руб./кв.м.	Населенный пункт	Количество объектов-аналогов	Среднее значение стоимости за 1 кв.м. ОН, руб./кв.м.		
г. Курган	115	26 775	г. Курган	155	29 563	110,4	10,4
Кетовский район	21	26 074	Кетовский район	65	26 093	100,1	0,1
Альменевский район	2	14 921	Альменевский район	2	13 681	91,7	-8,3
Белозерский район	7	9 656	Белозерский район	7	10 586	109,6	9,6
Варгашинский район	3	16 109	Варгашинский район	3	18 860	117,1	17,1
Далматовский район	9	19 027	Далматовский район	9	22 891	120,3	20,3
Звериноголовский район	4	12 209	Звериноголовский район	4	13 541	110,9	10,9
Каргапольский район	6	17 147	Каргапольский район	8	12 882	75,1	-24,9
Катайский район	7	13 652	Катайский район	8	12 641	92,6	-7,4
Куртамышский район	4	10 452	Куртамышский район	5	17 767	170,0	70,0
Мишкинский район	5	12 755	Мишкинский район	3	13 881	108,8	8,8
Половинский район	2	9 216	Половинский район	3	9 350	101,5	1,5

Притобольный район	8	10 809	Притобольный район	10	9 569	88,5	-11,5
Сафакулевский район	4	10 924	Сафакулевский район	5	11 267	103,1	3,1
Шадринский район	9	14 861	Шадринский район	40	18 068	121,6	21,6
Шатровский район	4	12 060	Шатровский район	4	9 523	79,0	-21,0
Шумихинский район	10	22 604	Шумихинский район	20	21 911	96,9	-3,1
Щучанский район	5	13 765	Щучанский район	5	12 738	92,5	-7,5
Юргамышский район	5	16 514	Юргамышский район	4	20 658	125,1	25,1
Итого:	242	13 986	Итого:	365	15 430	110,3	10,3

Темпа роста (далее ТР) среднего значения удельного показателя стоимости объектов индивидуального жилого строительства по Курганской области, а именно г. Кургана составил 110,4 %. Для установления причин проведён факторный анализ.

Для проверки полученных данных было принято решение разделить объекты аналоги второго квартала, на объекты, перенесенные из первого квартала, но оставшиеся на текущий период с какими-либо изменениями или без них и на недавно прибывшие объекты второго квартала.

В результате проведенного исследования ТР объектов перенесенных из первого квартала составил 98 %, наблюдается снижение цен на 2 %, причиной этого стало превышение уровня предложений над уровнем спроса на что, так же влияет установившийся в области низкий уровень жизни населения, в следствии чего продавцы вынуждены снижать цены на объекты недвижимости данной категории.

ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале г. Кургана составил 112,6 %, причиной этому стало появление новых объектов с более высокими ценами и снятием с публикации объявлений о продаже других объектов первого квартала с более низким уровнем цен.

Кроме того повысился средний показатель общей площади зданий, плотность застройки.

На продажу было выставлено большое количество объектов индивидуального жилого строительства находящихся в благоприятных районах города и пригородной его территории, с достаточно хорошими условиями проживания, из качественным материалом, более нового года постройки, с полной обеспеченностью коммуникациями и т.д.

Подобный результат был получен и в других муниципальных районах области, так в Кетовском районе ТР составил 100,1 %. ТР объектов перенесенные из первого квартала 95 %, наблюдается снижение цен на 5 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 105,4 %.

ТР в Сафакулевском районе составил 103,1 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 104,1 %.

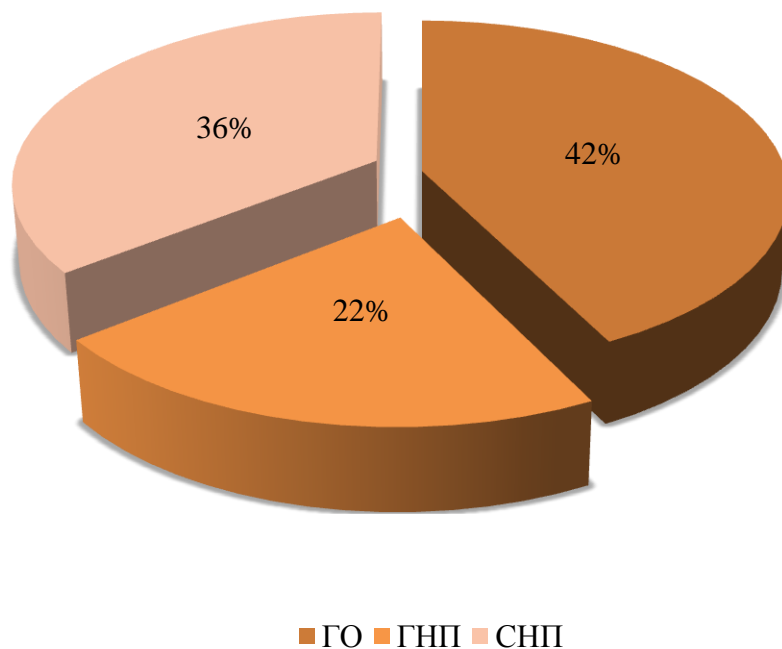
ТР в Шадринском районе составил 121,6 %. ТР объектов перенесенные из первого квартала равен 97 %, наблюдается снижение цен на 3 %. ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале составил 125,4 %.

В таких районах как Белозерский, Варгашинский, Далматовский, Звериноголовский, Куртамышский, Мишкинский, Половинский и Юргамышский ТР объектов перенесенных из первого квартала остался не низменным. На общий процент ТР ключевое влияние оказал ТР вновь появившихся объектов во втором квартале в сравнении с объявлениями, снятыми с продажи в первом квартале. Изучение взаимосвязей между значениями стоимостей данных объектов показал, что на это имело воздействие появление новых объектов с более высокими ценами и снятием с публикации объявлений о продаже других объектов первого квартала с более низким уровнем цен.

ТР таких районов как Лебяжьевский, Макушинский, Петуховский, Целинный, Частоозерский являются не показательными для анализа этой информации, поскольку данные районы представлены только одним объектом-аналогом индивидуального жилого строительства.

Таким образом, на территории Курганской области наблюдается небольшое снижение цен (от 2 до 5 %).

Рис. 1. Общее ко-во объектов - аналогов в зависимости от группы по Курганской области



На разброс цен объектов индивидуальной жилой застройки обычно влияют следующие физические факторы:

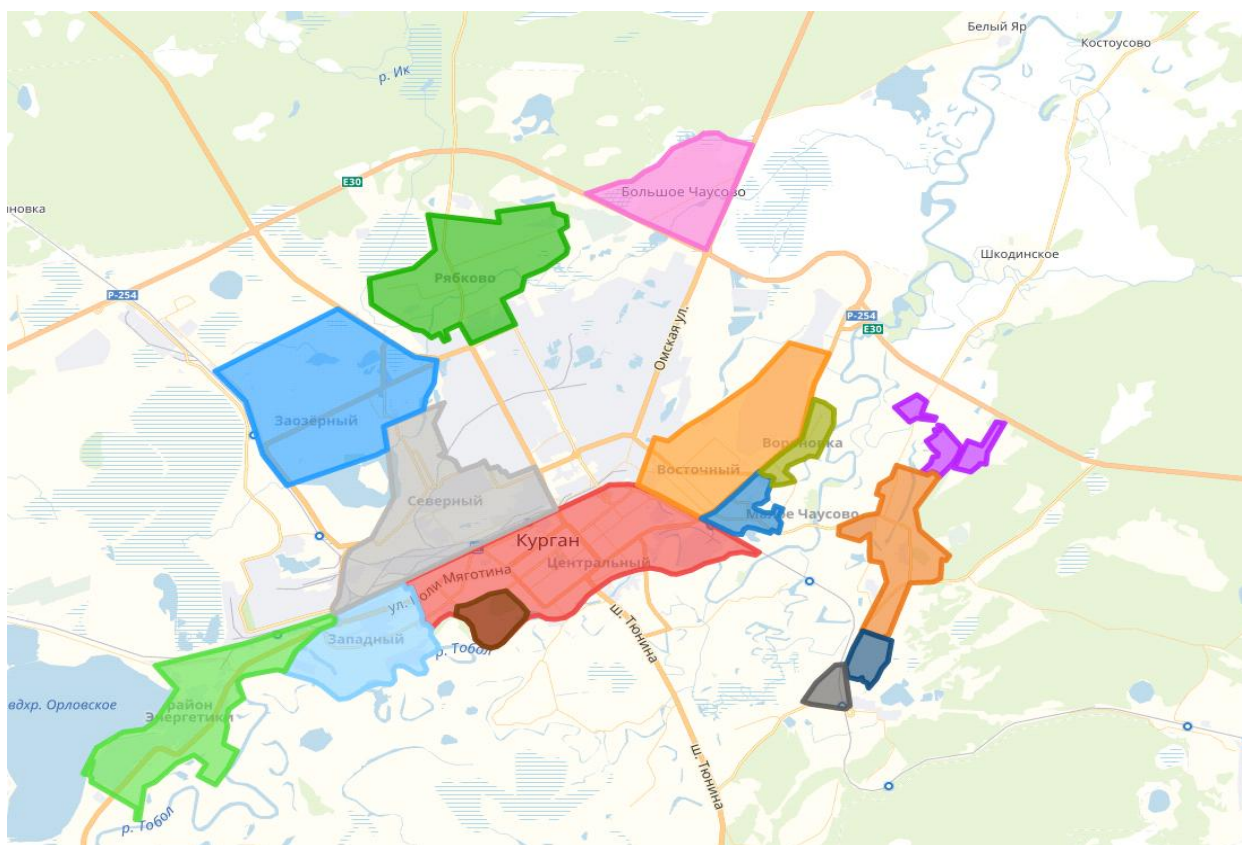
### 1. Местоположение

При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно делового центра, мест предложения труда, жилых территорий, автодорог, железных дорог, зеленых массивов, коммунальных учреждений и т.д. Так же оценивается примыкающее окружение объекта недвижимости, наличие и состояние коммуникаций, объектов социально - культурного назначения, уточняется расположение объектов в плане города (района).

В процессе анализа была рассмотрена зависимость цены предложения объекта индивидуальной жилой застройки от местоположения, а точнее от принадлежности объекта к определенному району города Кургана или Курганской области.

## Районы города Кургана и близлежащие территории.

Рис. 2. Районы города Кургана



**Центральный район.** Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, «Кургансельмаш», «КЭМЗ».

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запределной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы. Вместе с тем имеются перспективные пятна застройки с возможностью организации отдельного жилого либо административного квартала вдоль реки Тобол при условии сноса частного сектора по ул. Климова-Набережная. Данный проект требует значительных инвестиций, связанных с расселением жильцов частного сектора и с прокладкой инженерных коммуникаций в полном объеме, так как в настоящее время в данном квадрате они отсутствуют.

**Район Шевелевка.** Спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Район улиц Криволапова - Больничная активно застраивается в настоящее время. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха, Детский парк. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на жилье в центре города, высоки. Большим спросом пользуется улучшенное стандартное жилье и жилье повышенной комфортности, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием

свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м<sup>2</sup> общей площади нового строительства.

**Поселки Западный, Энергетики, Рябково, Северный, Ново - Северный, бульвар Солнечный.** Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами вперемежку с частным сектором. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагоприятными по экологии, по причине соседства с Заводом «Синтез» по производству медицинских препаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилой недвижимости.

**Поселок Восточный.** Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, двумя торговыми центрами, административными зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

**Микрорайон Заозерный.** Относительно новый «спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток – транспортная удаленность от делового центра- 8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

**Промышленные зоны.** Представлены в Кургане районами расположения заводов, производственных и оптово-розничных баз.

К наиболее крупным из них относятся:

Район комбината медицинских препаратов «Синтез», район КЗКТ, район «Курганмашзавода», район автобусного завода, район завода «Кургансельмаш». Сети требуют замены и обновления, здания постройки начала 60-х морально и физически устарели, требуют капитального ремонта или реконструкции.

**Коттеджное и индивидуальное строительство вблизи города Кургана.**

Основными направлениями, вдоль которых осуществляется коттеджное и индивидуальное строительство вблизи города Кургана на сегодняшний день являются:

- Черта города (п. Теплый Стан, п. Чистое Поле, п. Увал, п. Левашово, п. Глинки, п. Керамзитный, п. Храпово, п. Придорожный, с. Большое Чаусово, р-н Малое Чаусово);
- Западное направление (с. Введенское);

- Северо - восточное направление (п. Белый Яр)
- Восточное направление (с. Колташево, д. Шепотки);
- Южное направление (с. Кетово, с. Лесники, п. Балки, д. Лукино).

Из них наиболее перспективными и популярными для будущего развития рынка недвижимости анализируемого сегмента в плане покупки и строительства коттеджей, а так же индивидуальных жилых домов являются:

**Поселок Тёплый Стан.** Территория поселка расположена в юго - восточной части территории города Кургана. Она со всех сторон ограничена лесными участками категории городских лесов. Участок находится вне установленных санитарно - защитных зон предприятий и вне зон охраны памятников культуры.

В соответствии с Генеральным планом города Кургана территория поселка «Теплый стан» предусмотрена для застройки коттеджами, индивидуальными жилыми домами и общественными зданиями.

Поселок представляет собой полностью сформированное застроенное образование, обеспеченное необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, торговыми объектами и детским садом. Проектируемая территория в достаточной степени обеспечена подземными водами, пригодными для питья в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами. Централизованные системы водоснабжения и водоотведения в поселке отсутствуют. В каждом домовладении имеются скважины, обеспечивающие локальные системы водоснабжения на каждый жилой дом. Водоотведение из домов осуществляется в септик с последующим вывозом в санкционированное место вывоза жидких бытовых отходов соседнего Кетовского муниципального района. Ливневые стоки удаляются открытым способом, по рельефу. В границах поселка проходит газопровод низкого давления. Транспортная система поселка сформирована по веерному (лучевому) типу.

На территории дворов размещены площадки для игр детей и отдыха населения, физкультурные и спортивные площадки, а также хозяйственные площадки и места для временной парковки автомобилей.

Уличная сеть в зависимости от размеров и планировочного решения территории застройки включает только основные и второстепенные проезды. Основные проезды обеспечивают подъезд транспорта к группам жилых зданий. Второстепенные проезды обеспечивают подъезд транспорта к отдельным зданиям, сооружениям и площадкам. Основные проезды включают проезжую часть и тротуары. Остановочные пункты маршрутов общественного пассажирского транспорта, связывающего территорию малоэтажной жилой застройки с другими районами городского округа, запроектирована у въезда на территорию малоэтажной застройки, обеспечивая удобные пешеходные и транспортные связи с жилой застройкой. Планировочное решение жилой группы обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

**Поселок Чистое Поле.** Территория поселка представляет собой равнину, расположенную в северной части территории города Кургана. В соответствии с Генеральным планом территория поселка «Чистое Поле» предусмотрена для застройки коттеджами, индивидуальными жилыми домами и общественными зданиями. Весь жилой района имеет ярко выраженный уклон в направлении устья ручья Язевского. Территория не благоустроена и требует выполнения серьезных мероприятий по инженерной подготовке. Ручей Язевский, расположенный с севера поселка Чистое Поле концентрирует в себе поверхностные воды с близлежащего лесного массива. Система инженерно технического обеспечения рассматриваемой территории обеспечивается за счет прокладки централизованных сетей электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения. Водоотведение канализационных сбросов осуществляется за счет индивидуальных канализационных выгребов.

**Поселок Увал.** Район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа. Рядом развитая транспортная магистраль - до центра города 6 км, сосновый бор, зона отдыха горожан, экологически чистая зона. Наблюдается дефицит земельных

участков (выделяется 10 - 12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность несмотря на реставрацию автодороги. Преобладает строительство из керамогранита. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.

Таким образом проанализировав рынок индивидуальной жилой недвижимости города Кургана и прилегающей к нему территории, можно сделать вывод о том, что развита лишь та часть сегмента, в которую входят коттеджи и индивидуальные дома пригородных территорий города. Разумеется, не везде есть достойные условия для комфортного проживания, но несмотря на это, цены на отдельно стоящие коттеджи довольно высоки в зависимости от удаленности от центра города, престижности района расположения, транспортной доступности, состояния подъездных путей, экологической обстановки, наличия коммуникаций, степени ухоженности участка, его затопляемости и плодородности. Кроме того статистика показала, что наиболее развитое строительство индивидуальных жилых домов, а так же коттеджей сосредоточено на территории Кетовского муниципального района находящихся на достаточно близком расстоянии от города Кургана, поэтому данный район будет включён в общий график зависимости удельного показателя стоимости объектов от их местоположения.

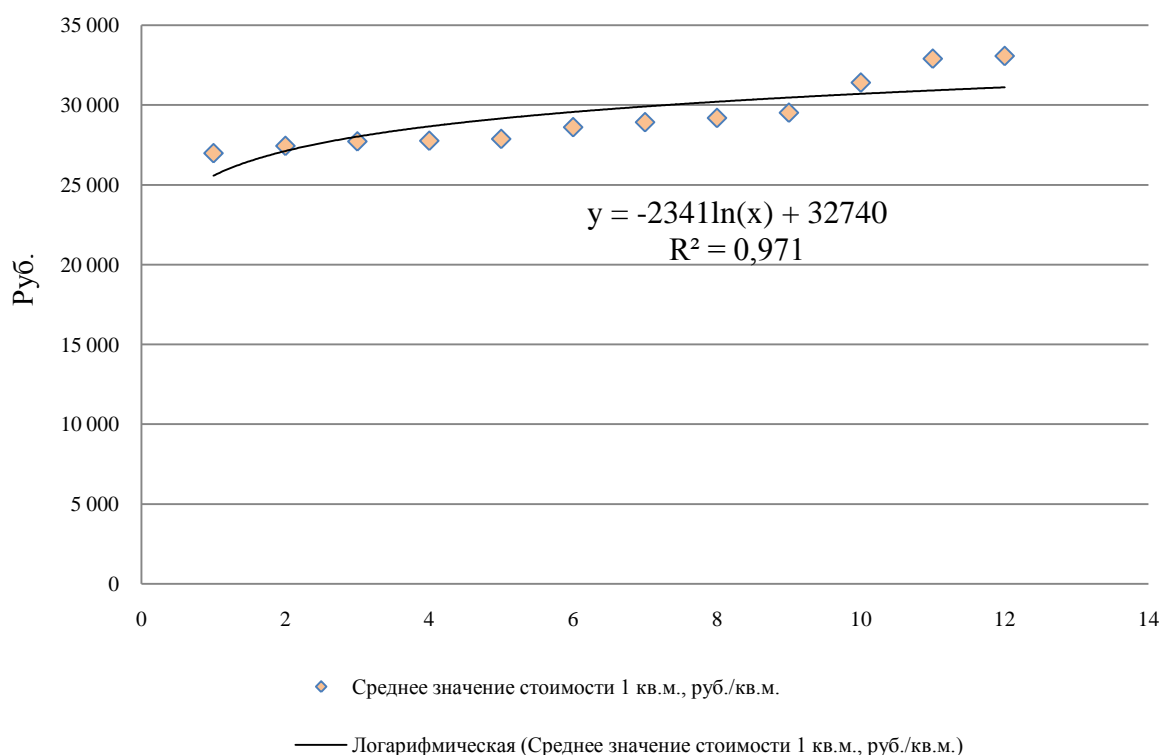
В процессе анализа было решено разбить территорию города Кургана и пригородную его часть на условные зоны в зависимости от местоположения и ценовых характеристик объектов, и закодировать на основе этого их данные с последующим выводом информации на график.

Таблица № 5 - Средние значения стоимостей 1 кв.м. объектов - аналогов индивидуальной жилой застройки в зависимости от зоны месторасположения по возрастанию.

Территория	Зона	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
Черемухово, Осиновка	1	26 980
Кулацкий, Энергетики	2	27 438
Вороновка, Восточный, Малое Чаусово, СНТ "Водоканал"	3	27 719
Северный	4	27 759
Западный	5	27 875
Глинки, Храпово	6	28 610
Левашово , Заозерный, СНТ "Боровик", Карчевская Роща, Зайково	7	28 923
Рябово, Сиреневый	8	29 189
Чистое Поле	9	29 519
Теплый Стан, ДНТ "Ёжик"	10	31 406
Кетовский район	11	32 904
Увал, Тополя, Учхоз,Лесной	12	33 073

На основе вышеприведенных данных была построена модель зависимости стоимостей 1 кв.м. объектов - аналогов индивидуальной жилой застройки от месторасположения.

Рис. 3. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от местоположения в городе Кургане и близлежащих территориях



Вывод: Ценообразующий фактор - «Местоположение», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

## 2. Материал стен

Строительство индивидуального жилого дома многоэтапный процесс, его сложность зависит от многих особенностей, в том числе от выбора материала стен, вид которых многообразен. Каждый из них обладает индивидуальными свойствами, имеет свои сильные и слабые стороны, что оказывает существенное влияние на срок службы здания. Как оказалось именно по этой причине изменяется цена объекта капитального строительства. Изнашивание зданий заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными. Существуют действующие нормы, показывающие различное количество групп капитальности для производственных (4 класса), общественных (9 групп) и жилых зданий (6 групп), с ними можно ознакомиться на сайте «ГрантПроект» - <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>.

Кроме того на стоимость может влиять сам материал так таковой с точки зрения строительства. Стены из кирпича очень прочны, огнеупорны, обладают высокой теплоёмкостью, хорошо звукоизолированы, не подвержены гниению, но при этом они имеют большой вес, низкие теплоизоляционные свойства, что требует дополнительного утепления. Необходимо долгое строительство минимум два сезона, оптимально три, т.к. фундамент должен набрать прочность, стены должны высохнуть и дом должен осесть до начала отделки. В результате данные характеристики оказывают повышающее влияние на стоимость этого материала стен.

Пенобетонные (газобетонные), панельные стены огнеупорны, не подвержены гниению, показатель теплопроводности намного лучше, чем у кирпича, а теплоёмкость ниже, поэтому зимой такой дом можно прогреть за сутки, относительная легкость обработки облегчённого бетона, позволяет выполнять стены со сложной конфигурацией, бюджет затрат на стены, за счёт сокращения веса материала, сроков и затрат на материалы, значительно ниже чем у кирпичных.

Деревянные дома достаточно многообразны. Наиболее популярными являются дома из простого бруса, профилированного бруса, простого бревна и профилированного бревна. Иногда деревянные дома выполняются из сухарника (сухостоя). Деревянные стены могут выдерживать бесконечное количество циклов замерзания, обладают низкой теплопроводностью и требуют минимального утепления, прогреваются после заморозки за несколько часов, после высыхания практически не подвержены деформации при использовании «живого» дерева (не сухарника) первые годы требуется уход - конопатка это достаточно трудоемкая и дорогостоящая процедура, при использовании непросушенного дерева, деформации неизбежны. Слабым местом является нижний венец - он требует защиты от влаги и гниения, дерево боится насекомых и огня, а при химической обработке дерева, теряется его «дух».<sup>46</sup>

Проанализировав данный ценообразующий фактор, в том числе рассмотрев зависимость стоимости объекта индивидуальной жилой застройки от материала стен города Кургана и иных населенных пунктов Курганской области, а так же изучив информацию сайтов сети интернет, можно сделать вывод о том, что индивидуальные жилые дома, построенные из кирпича значительно дороже газобетонных, пенобетонных или панельных домов, которые в свою очередь дороже деревянных.

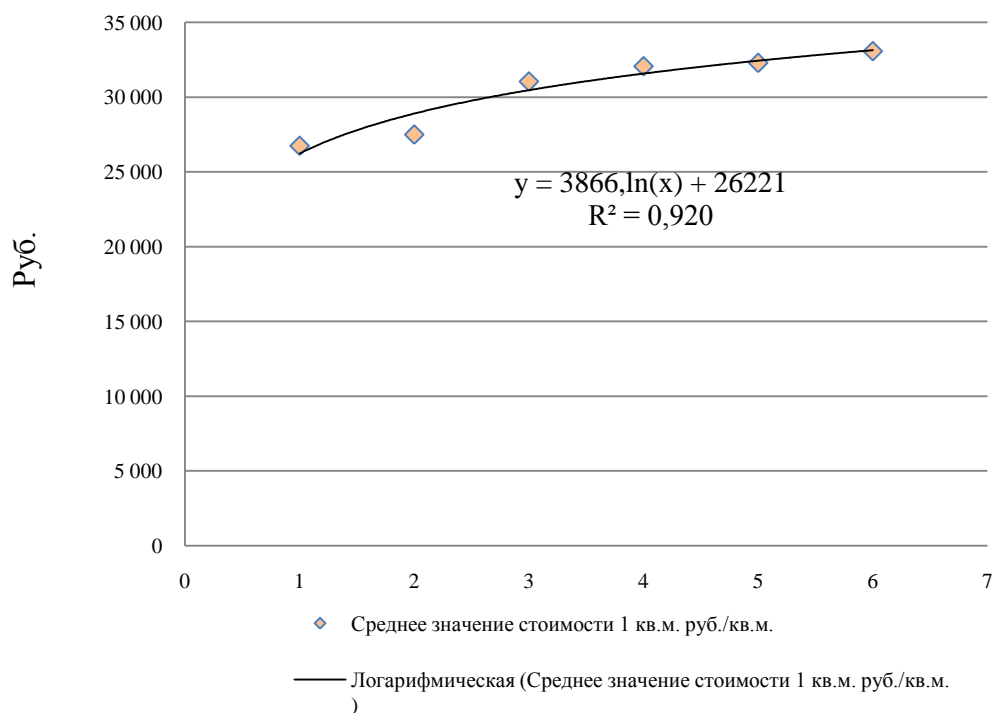
Ниже приведен пример зависимости на основе данных о средней цене квадратного метра на примере объектов недвижимости, расположенных на территории г. Кургана и близлежащей территории, в том числе Кетовского района.

Таблица № 6 - Группировка по материалу стен

№ группы	Материал стен	Кол-во объектов в группе	Среднее значение стоимости 1 кв.м. руб./кв.м.
1	Шлакоблок	7	26 754
2	Дерево	114	27 506
3	Панель	8	31 052
4	Пеноблок	28	32 073
5	Газоблок	17	32 300
6	Кирпич	29	33 080

Анализ рынка недвижимости по индивидуальным жилым домам по г. Кургану и близлежащей территории, в том числе по Кетовскому району выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от материала стен объекта недвижимости.

Рис. 4. - Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от материала стен в городе Кургане и близлежащих территориях



Вывод: Ценообразующий фактор - «Материал стен», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### 3. Год постройки

При изучении влияния данного фактора на стоимость объекта недвижимости рассматривается один из важнейших показателей - физический износ что является, по сути, утратой полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости. Таким образом, чем старше объект капитального строительства, тем ниже цена предложения.

Рынок объектов индивидуальных жилых объектов был проанализирован по фактору «год постройки». Было изучено влияние на цену предложения года постройки. По итогам проведенного анализа было установлено, что год постройки оказывает существенное влияние на цену объектов недвижимости.

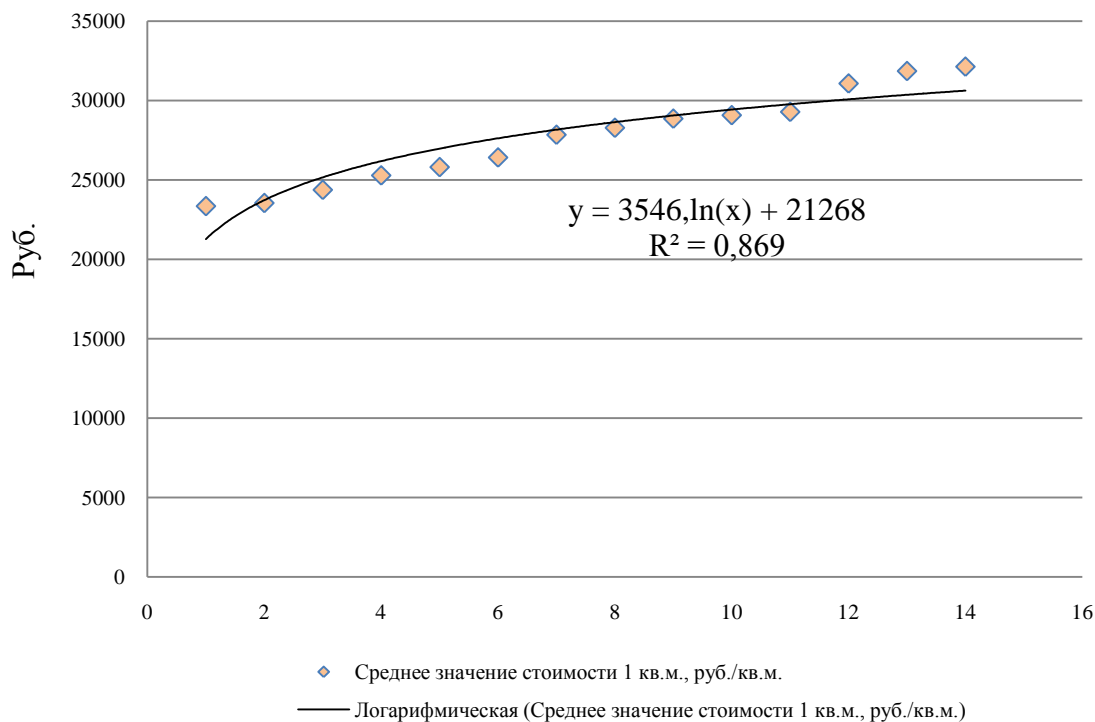
Ниже продемонстрирована зависимость удельного показателя стоимости объектов индивидуальной жилой застройки в г. Кургане и близлежащей территории, в том числе в Кетовском районе.

Таблица № 7 - Средние значения стоимостей 1 кв.м. объектов - аналогов индивидуальной жилой застройки в зависимости от года постройки по возрастанию.

Год постройки		Значение кода	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
От	До		
1951	1958	1	23 342
1959	1962	2	23 539
1964	1980	3	24 368
1990	1995	4	25 276
1998	2004	5	25 801
2005	2007	6	26 407
2008	2009	7	27 838

2010	2011	8	28 275
2012	2012	9	28 852
2013	2013	10	29 070
2014	2014	11	29 278
2015	2015	12	31 068
2016	2016	13	31 850
2017	2018	14	32 127

Рис.5. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от года постройки в городе Кургане и близлежащих территориях



Вывод: Ценообразующий фактор - «Год постройки», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

#### 4. Площадь

На рынке прослеживается обратная зависимость к изменению стоимости 1 кв.м. объектов индивидуальной жилой застройки относительно их площади при прочих равных условиях. Чем больше площадь дома, тем меньше его стоимость за 1 кв. м. от общей площади, и наоборот. В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

Ниже продемонстрированы зависимости удельного показателя стоимости объектов индивидуальной жилой застройки г. Кургана и близлежащей территории, в том числе Кетовского района от площади.

Кроме того в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218 - ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 г.) - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/), на территории РФ осуществляется отдельный учет земельных участков, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, в связи с чем в анализе учитывается плотность застройки земельного участка. В связи с чем будут продемонстрированы диапазоны площадей ЗУ объектов индивидуального жилого строительства выведенных в графики зависимости от площади здания.

Рис. 6. - Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Теплый Стан). Площадь ЗУ от 693 до 1 500 кв.м. (от 7 до 15 соток)

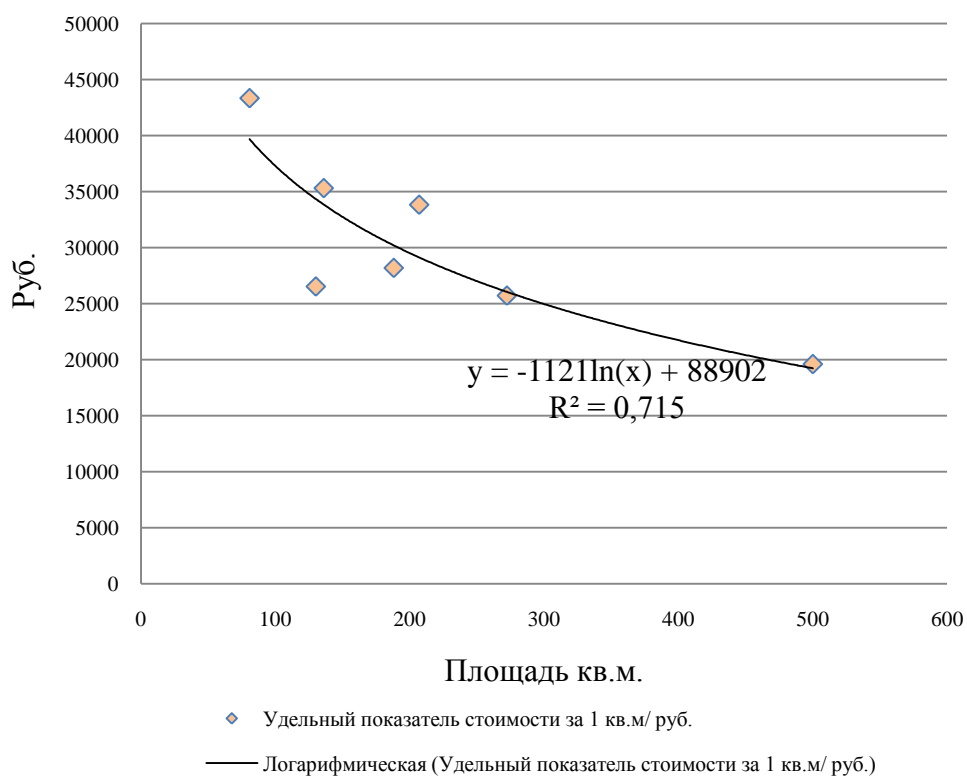


Рис. 7. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Вороновка, Восточный, Малое Чаусово). Площадь ЗУ от 366 до 1000 кв.м. (от 3,6 до 10 соток)

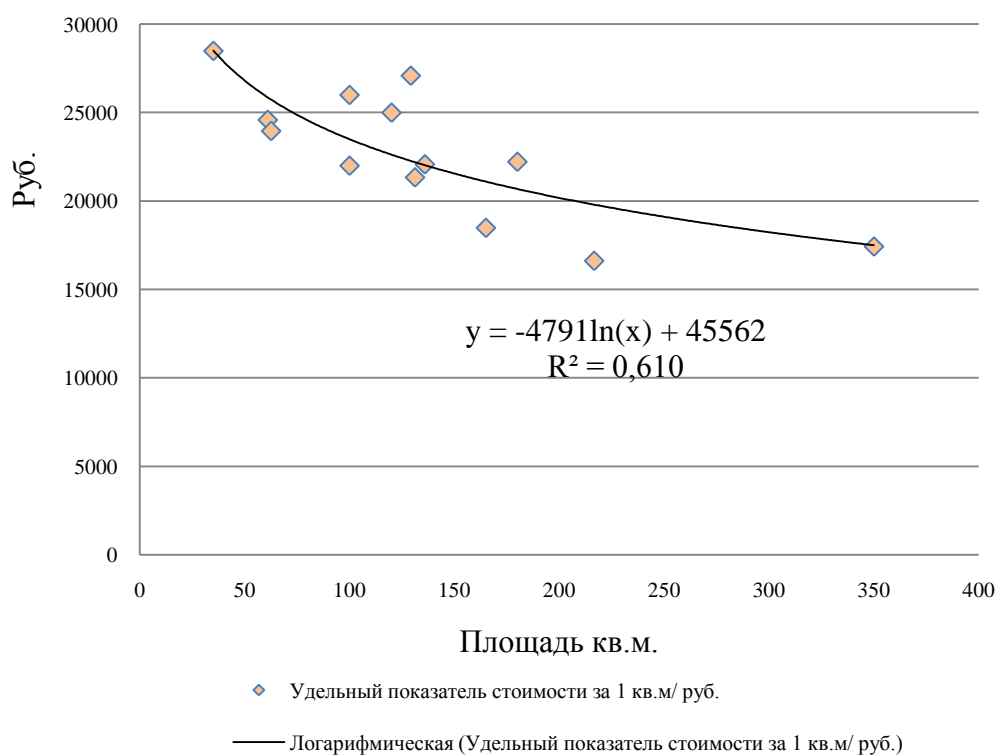


Рис. 8. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Глинки, Храпово). Площадь ЗУ от 700 до 1 800 кв.м. (от 7 до 18 соток)

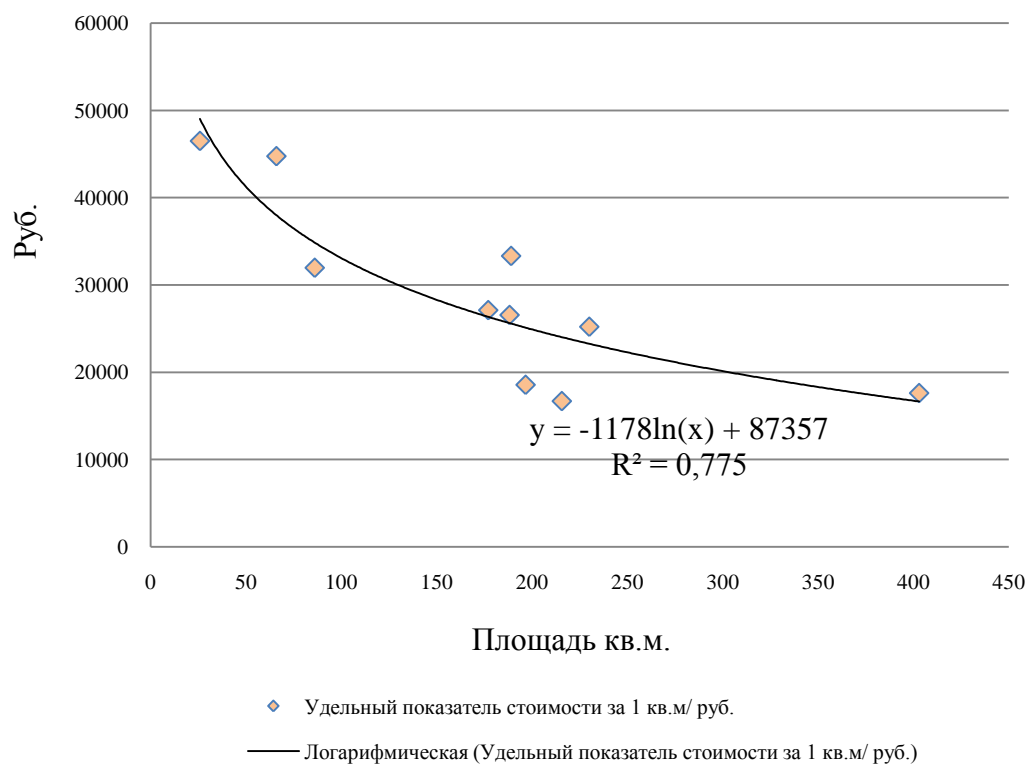


Рис. 9. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Левашово, Заозерный, СНТ "Боровик, Зайково). Площадь ЗУ от 750 до 1 408 кв.м. (от 7,5 до 14 соток)

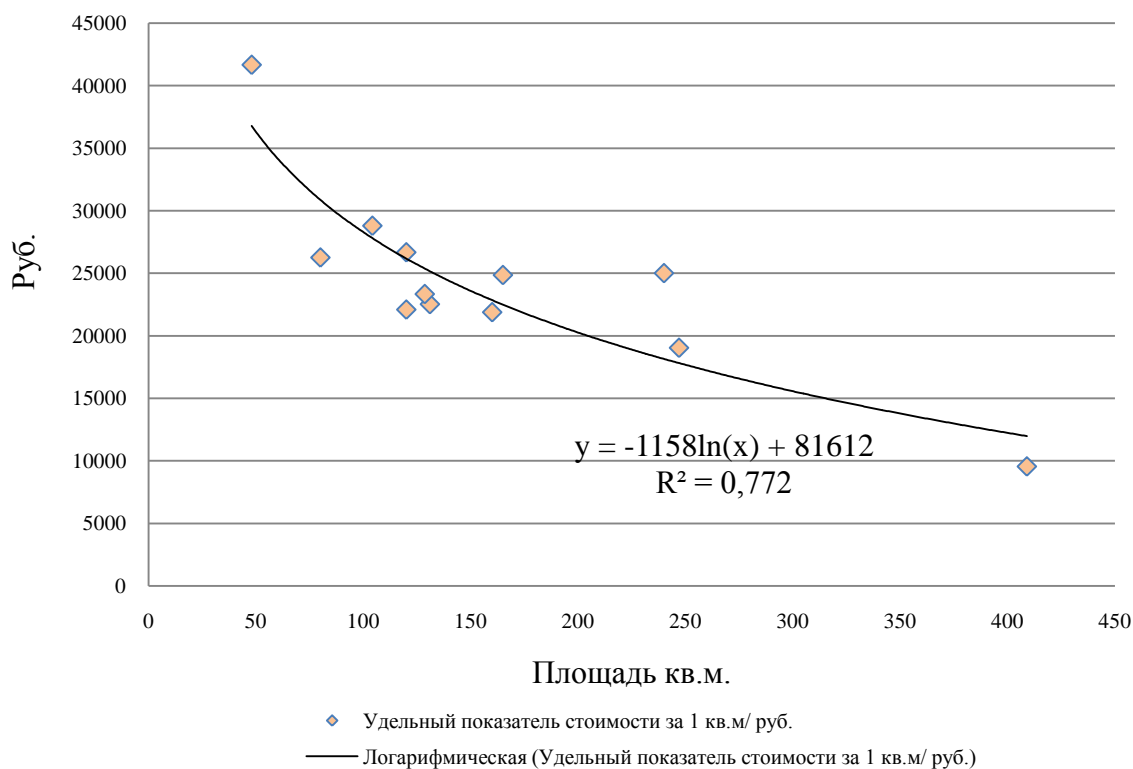


Рис. 10. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Западный). Площадь ЗУ от 471 до 604 кв.м. (от 4,7 до 6 соток)

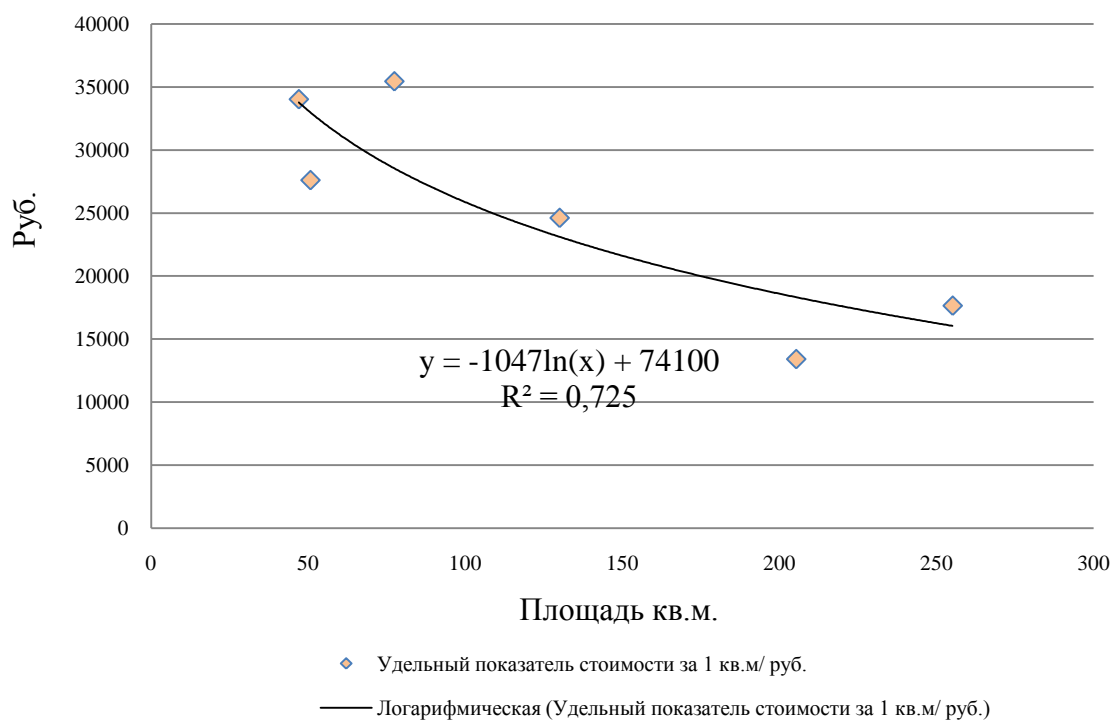


Рис. 11. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Увал, Тополя). Площадь ЗУ от 250 до 1 400 кв.м. (от 2,5 до 14 соток)

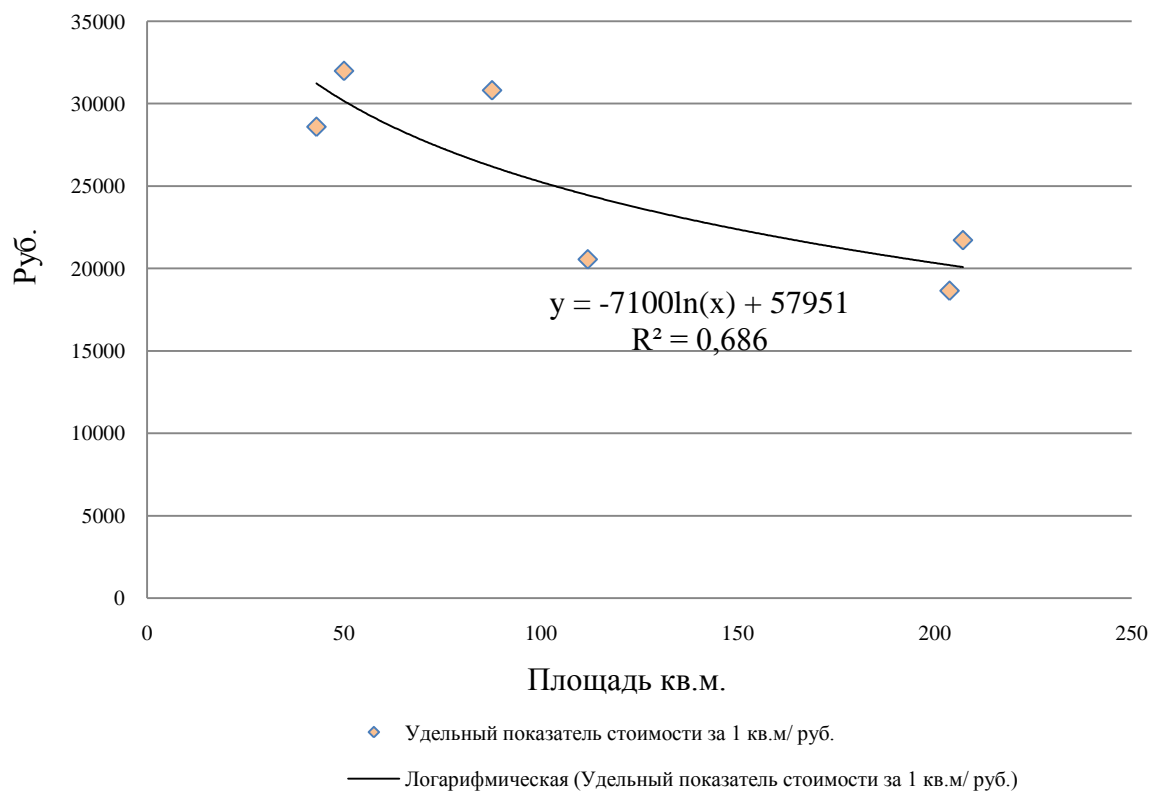


Рис. 12. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Рябково). Площадь ЗУ от 528 до 1 500 кв.м. (от 5,3 до 15 соток)

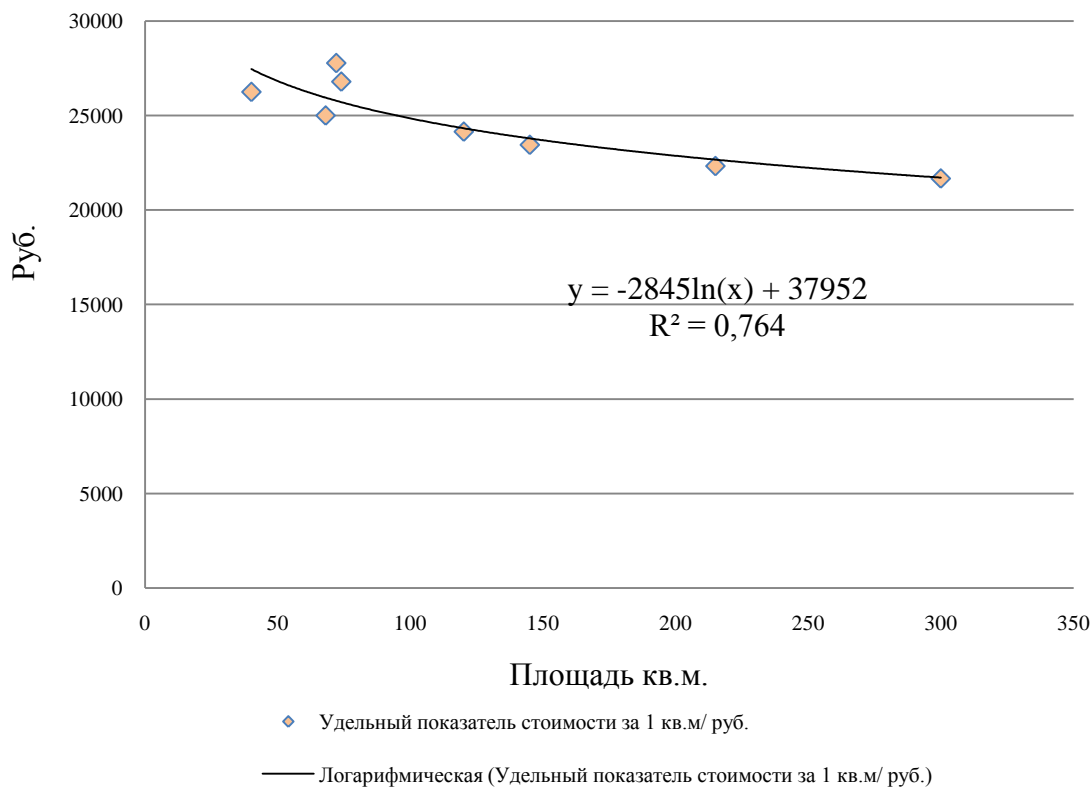


Рис. 13. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Северный). Площадь ЗУ от 400 до 700 кв.м. (от 4 до 7 соток)

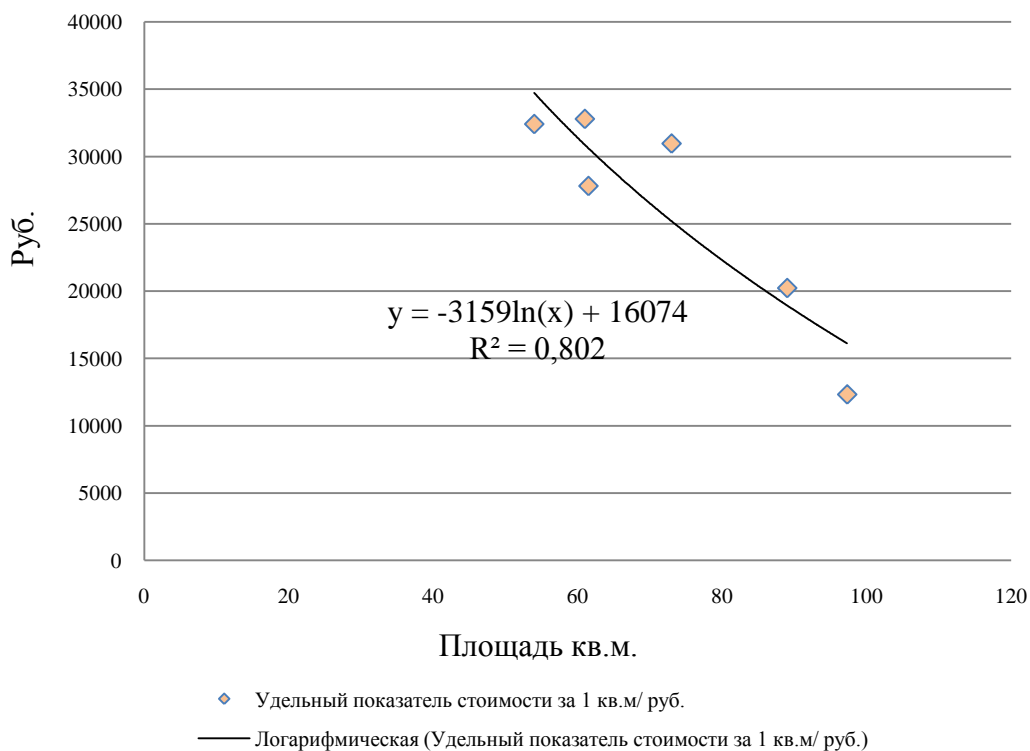


Рис. 14. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в городе Кургане и близлежащих территориях (Чистое Поле). Площадь ЗУ от 960 до 1 500 кв.м. (от 9,6 до 15 соток)

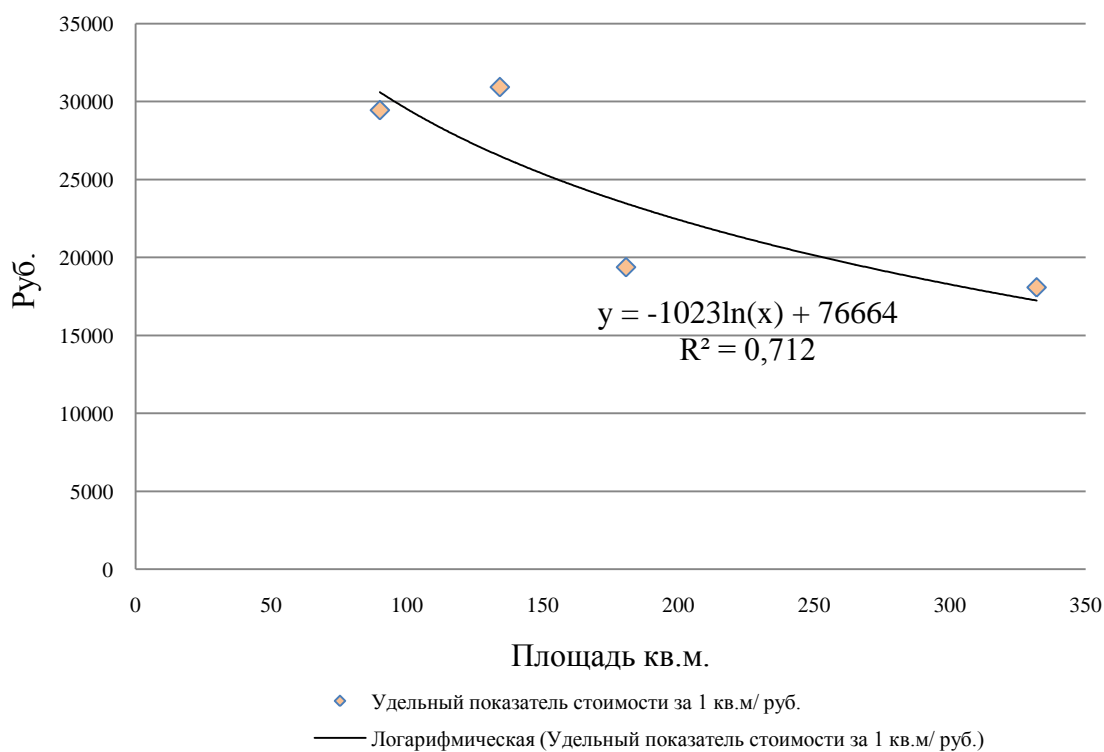
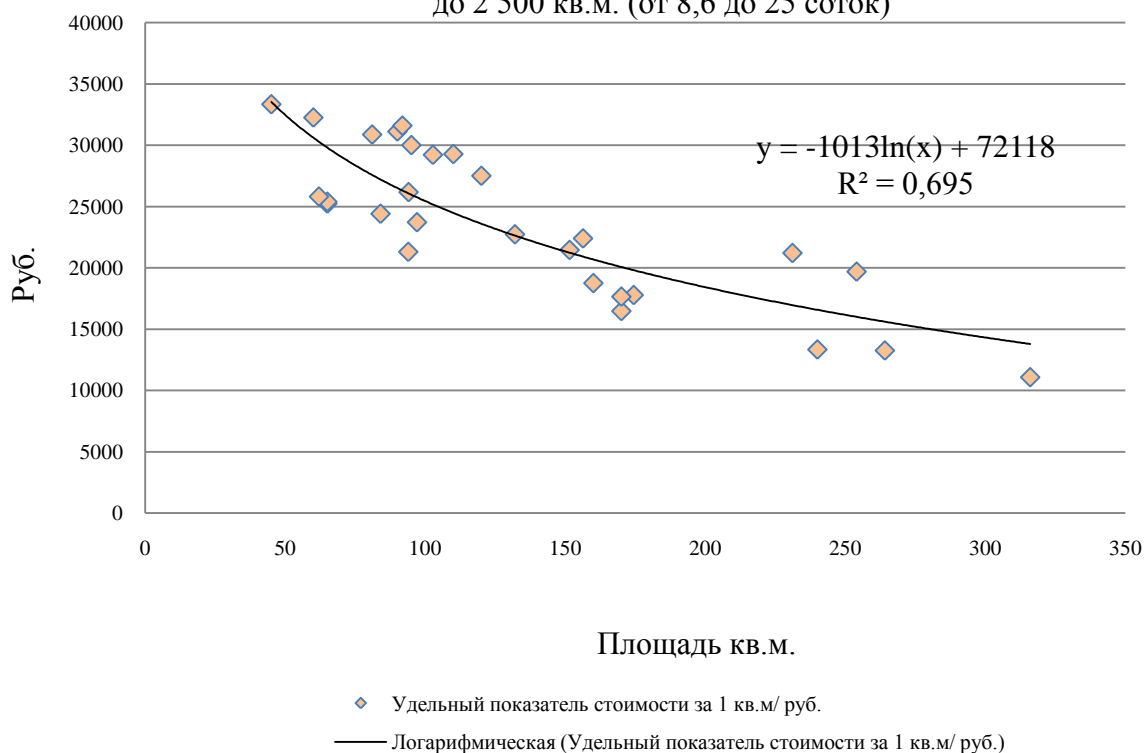


Рис. 15. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от площади в Кетовском районе. Площадь ЗУ от 860 до 2 500 кв.м. (от 8,6 до 25 соток)



Вывод: Ценообразующий фактор - «Площадь», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

## 5. Обеспеченность коммуникациями

Обеспечивают жизнедеятельность объекта недвижимости, часть из которых обычно является магистральными (электроснабжение и газоснабжение), а часть автономными (канализация и водоснабжение), но на практике сегодня возможно множество различных вариантов. Часто коммуникациям требуется реконструкция в связи с изменяющимися условиями эксплуатации домовладения, или их может не быть совсем (на новом участке или строящемся доме), тогда необходимо учесть стоимость согласования, подведения, подключения требуемых коммуникаций, необходимые и возможные мощности, а также сроки согласования коммуникационных проектов (как правило, не менее 6 месяцев).

Ниже продемонстрирована зависимость удельного показателя стоимости объектов индивидуальной жилой застройки г. Кургана и близлежащей территории, в том числе в Кетовского района от обеспеченности коммуникациями.

В процессе анализа было принято решение все объекты-аналоги разбить на три группы.

В первую группу включены объекты с полным отсутствием подключения коммуникаций или с наличием подлеченного только электричества.

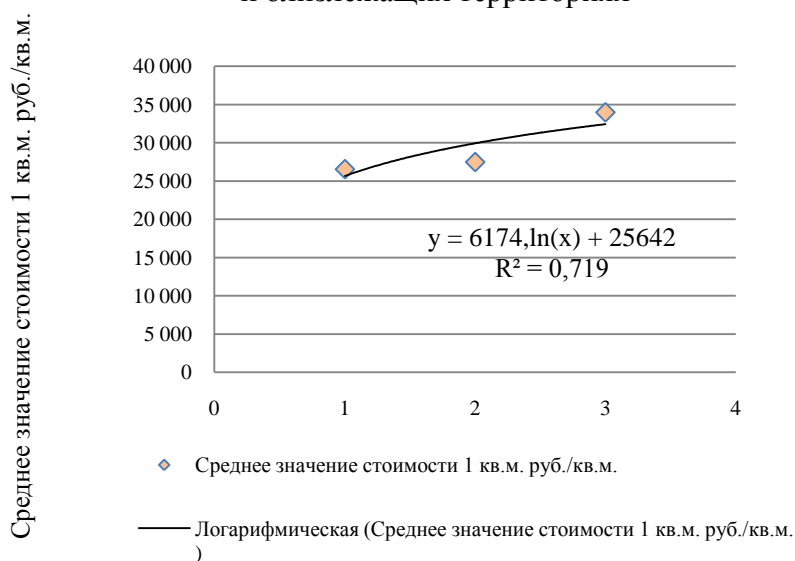
Во вторую группу включены объекты с частичным отсутствием подключения коммуникаций.

В третью группу включены объекты с полным подключением всех коммуникаций.

Таблица № 8 - Группировка по обеспеченности коммуникациями.

№ группы	Обеспеченность коммуникациями	Кол-во объектов в группе	Среднее значение стоимости 1 кв.м. руб./кв.м.
1	Подключение коммуникаций отсутствует	12	26 545
2	Частичное подключение коммуникаций	11	27 477
3	Все коммуникации подключены	15	33 969

Рис.16. Зависимость стоимости объектов-аналогов индивидуальной жилой застройки от обеспеченности куммуникациями в городе Кургане и близлежащих территориях



Вывод: На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что чем выше уровень обеспеченности коммуникациями у объекта недвижимости, тем выше его стоимость.

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен статистический анализ диапазона абсолютных цен и площадей, объектов индивидуальной жилой застройки (за исключением объектов незавершенного строительства и помещений), а так же анализ диапазона удельных показателей стоимостей за 1 кв.м. данных объектов по Курганской области, представленный в таблице ниже.

Таблица № 9 - Диапазон удельного показателя стоимости объектов - аналогов индивидуальной жилой застройки в Курганской области

Населенный пункт	Кол-во объектов аналогов	Удельный показатель стоимости за 1 кв.м./руб.			
		max	Среднее значение	Медиана	min
г. Курган	155	91 292	29 563	26 793	11200
Вороновка	7	58 209	29 317	24 590	19 286
Восточный	13	40 000	27 569	26 545	16 620
Глинки	11	46 512	28 610	26 843	15 349
Зайково	11	67 769	30 208	22 924	11 200
Западный	8	35 465	27 875	27 613	17 640
Керамзитный	4	27 333	19 590	17 500	16 028
Кулацкий	5	35 094	27 438	28 722	17 213
Левашова	9	41 667	27 316	24 924	19 028
Лесной	5	37 879	31 232	32 499	23 936
Малое Чаусово	6	37 736	26 154	25 903	17 429
Рябкого	25	55 310	29 189	26 793	19 212
Северный	8	33 651	27 759	31 437	12 323
Теплый стан	12	49 085	31 406	30 994	15 478
Тополя	6	30 870	24 669	24 579	18 646
Увал	4	76 923	40 366	31 411	21 718
Учхоз	3	91 292	52 886	36 643	30 722
Центральный	5	28 125	23 615	25 000	18 000
Черемухово	6	34 283	26 980	25 341	24 500
Чистое Поле	7	40 541	29 519	29 714	18 072
Кетовский район	65	73 285	26 093	25 484	10 667
п. Балки	4	73 285	36 848	31 516	11 076
с. Большое Чаусово	7	55 000	30 864	30 864	17 588
с. Введенское	10	50 613	26 143	25 287	12 840
п. Европейский	1	18 750	18 750	18 750	18 750
с. Кетова	10	50 000	29 004	25 681	21 452
с. Колгашево	7	50 000	27 318	21 299	18 868
д. Костоусово	3	23 711	16 950	16 471	10 667

п. Крюково	1	29 297	29 297	29 297	29 297
с. Лесниково	7	33 600	24 469	22 727	12 947
д. Лукино	1	31 250	31 250	31 250	31 250
д. Орловка	1	15 152	15 152	15 152	15 152
с. Падеринское	1	34 700	34 700	34 700	34 700
д. Патронная	1	12 658	12 658	12 658	12 658
п. Придорожный	6	62 500	44 241	40 205	32 500
с. Садовое	1	25 806	25 806	25 806	25 806
д. Санаторная	1	13 333	13 333	13 333	13 333
п. Старый Просвет	2	23 686	23 686	23 686	23 686
с. Темляково	1	29 211	29 211	29 211	29 211
Альменевский район	2	16 529	13 681	13 681	10 833
с. Альменево	2	16 529	13 681	13 681	10 833
Белозерский район	7	19 621	10 586	10 959	5 000
с. Белозерское	4	19 621	12 177	12 043	5 000
с. Нижнеобольное	1	8 250	8 250	8 250	8 250
с. Першино	1	11 671	11 671	11 671	11 671
п. Стеклозавод	1	10 246	10 246	10 246	10 246
Варгашинский район	3	25 198	18 860	18 860	16 071
р.п. Варгаши	2	25 198	20 635	20 635	16 071
с. Мостовское	1	17 084	17 084	17 084	17 084
Далматовский район	9	73 248	22 891	17 500	12 222
г. Далматово	7	73 248	38 950	36 538	12 273
с. Ключевское	1	17 500	17 500	17 500	17 500
с. Кривское	1	12 222	12 222	12 222	12 222
Звериноголовский район	4	16 199	13 541	14 209	9 545
с. Звериноголовское	4	16 199	13 541	14 209	9 545
Каргапольский район	8	19 388	12 882	11 294	9 556
д. Асямолова	1	17 857	17 857	17 857	17 857
п. Красный Октябрь	5	19 388	13 255	12 171	9 556
с. Осиновское	1	10 417	10 417	10 417	10 417
с. Чаши	1	10 000	10 000	10 000	10 000
Катайский район	8	23 636	12 641	13 761	5 479
с. Боровское	1	13 761	13 761	13 761	13 761
с. Верхнеключевское	1	10 178	10 178	10 178	10 178
с. Верхние Пески	1	5 479	5 479	5 479	5 479
г. Катайск	4	23 636	19 053	19 950	12 676
д. Савино	1	14 731	14 731	14 731	14 731
Куртамышский район	5	21 631	17 767	18 125	13 547
г. Куртамыш	5	21 631	17 767	18 125	13 547

Лебяжьевский район	1	7 500	7 500	7 500	7 500
р.п. Лебяжье	1	7 500	7 500	7 500	7 500
Макушинский район	1	7 149	7 149	7 149	7 149
г. Макушино	1	7 149	7 149	7 149	7 149
Мишкинский район	3	17 857	13 881	15 750	8 036
с. Восход	1	17 857	17 857	17 857	17 857
с. Кирово	1	8 036	8 036	8 036	8 036
р.п. Мишкино	1	15 750	15 750	15 750	15 750
Петуховский район	1	15 714	15 714	15 714	15 714
г. Петухово	1	15 714	15 714	15 714	15 714
Половинский район	3	11 967	9 350	9 350	7 000
с. Байдары	1	7 000	7 000	7 000	7 000
с. Половинское	2	11 967	11 699	11 699	11 431
Притобольный район	10	19 464	9 569	10 809	4 362
д. Арсеновка	1	10 870	10 870	10 870	10 870
д. Верхнеберезово	1	4 362	4 362	4 362	4 362
с. Глядянское	6	19 464	12 690	10 809	10 000
д. Патраки	1	5 114	5 114	5 114	5 114
с. Раскатиха	1	14 809	14 809	14 809	14 809
Сафакулевский район	5	29 923	11 267	7 424	7 326
с. Камышное	1	7 424	7 424	7 424	7 424
с. Сафакулева	3	29 923	19 050	22 358	4 868
с. Яланское	1	7 326	7 326	7 326	7 326
Целинный район	1	21 667	21 667	21 667	21 667
с. Целинное	1	21 667	21 667	21 667	21 667
Частоозерский район	1	12 826	12 826	12 826	12 826
с. Частоозерье	1	12 826	12 826	12 826	12 826
Шадринский район	40	60 533	18 068	14 667	3 750
д. Деулина	3	23 333	14 667	14 667	6 000
с. Мальцево	5	13 750	8 921	10 854	3 750
г. Шадринск	32	60 533	30 616	29 400	11 648
Шатровский район	4	18 248	9 523	8 822	4 310
д. Духовка	1	4 310	4 310	4 310	4 310
с. Кадское	3	18 248	14 736	13 333	12 626
Шумихинский район	20	36 926	21 911	20 066	16 968
г. Шумиха	20	36 926	21 911	20 066	16 968
Щучанский район	5	22 024	12 738	12 857	22 024
с. Зайково	1	22 024	22 024	22 024	22 024
с. Маслянское	1	3 333	3 333	3 333	3 333
г. Щучье	3	12 857	12 857	12 857	12 857

Юргамышский район	4	43 137	20 658	20 000	9 722
с. Кипель	1	9 722	9 722	9 722	9 722
п. Новый Мир	2	43 137	32 252	32 252	21 368
р.п. Юргамыш	1	20 000	20 000	20 000	20 000
Итого:	365	91 292	15 430	13 985	3 750

Рис. 17. Выявленный диапазон средневзвешенных цен за 1 кв.м. объектов индивидуальной жилой застройки в разрезе муниципальных образований Курганской области

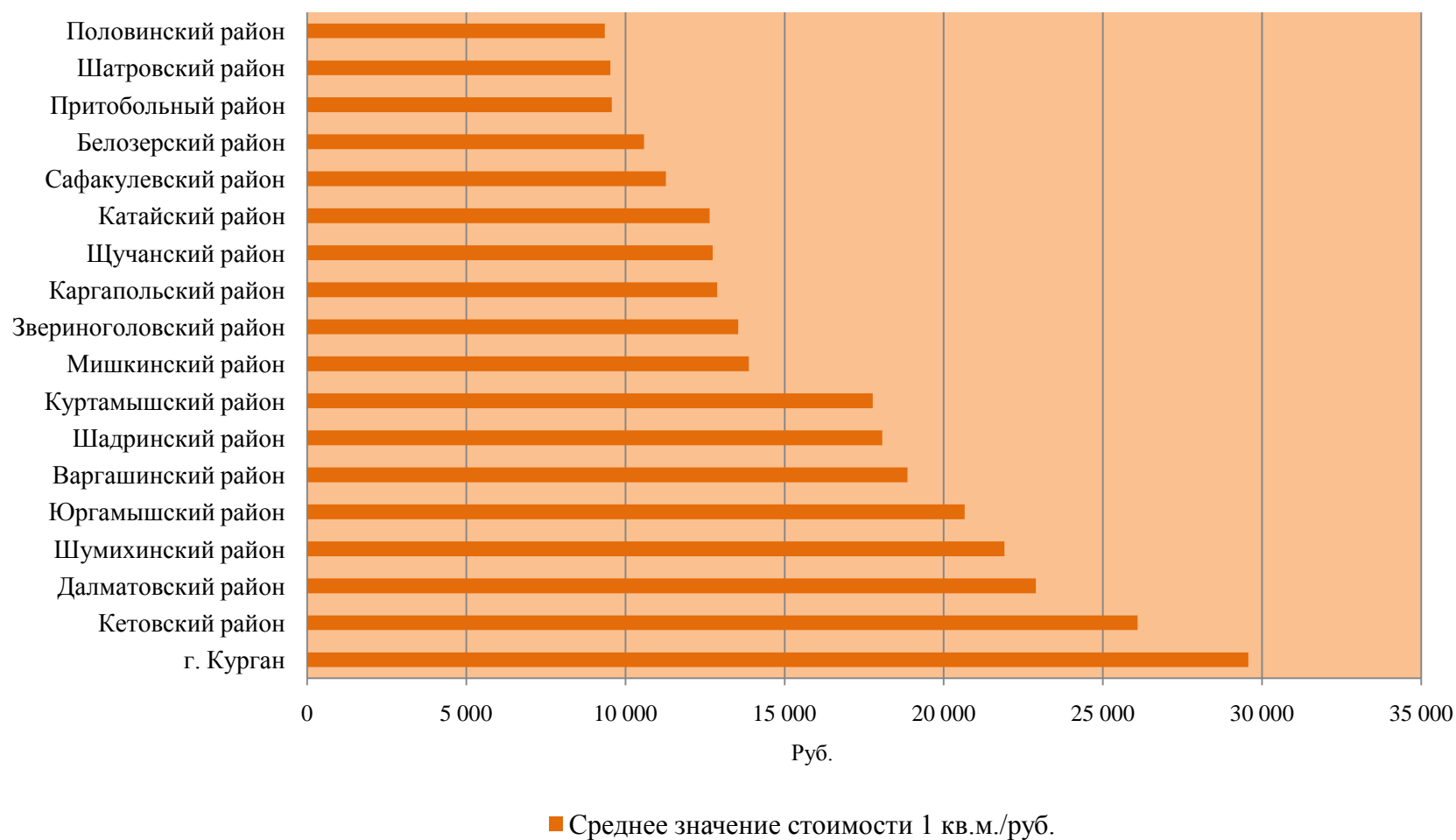


Таблица № 10 - Диапазон абсолютных цен и площадей объектов - аналогов индивидуальной жилой застройки в Курганской области

Населенный пункт	Кол-во объектов аналогов	Абсолютное значение стоимостей и площадей объектов индивидуальной жилой застройки по Курганской области							
		Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.
		max		Среднее значение		Медиана		min	
г. Курган	155	20 000 000	546	4 250 989	144	2 925 000	113	900 000	26
Вороновка	7	3 900 000	131	2 357 143	86	2 200 000	70	1 350 000	50
Восточный	13	4 350 000	217	2 611 667	99	2 750 000	87	1 000 000	35
Глинки	11	6 300 000	230	3 770 000	148	3 625 000	183	1 200 000	26
Зайково	11	4 100 000	131	2 607 000	96	2 800 000	102	1 120 000	58
Западный	8	4 500 000	255	2 689 000	112	2 745 000	77	1 400 000	47
Керамзитный	4	4 600 000	287	2 950 000	154	3 050 000	135	1 100 000	60
Кулацкий	5	3 070 000	120	2 195 000	81	2 330 000	76	1 050 000	53
Левашова	9	8 000 000	368	4 587 500	186	4 400 000	163	2 000 000	48
Лесной	5	10 000 000	308	6 700 000	217	6 700 000	188	4 500 000	147
Малое Чаусово	6	6 100 000	350	4 341 667	182	4 000 000	168	3 050 000	106
Рябкого	25	19 900 000	441	3 981 696	131	2 700 000	90	999 000	40
Северный	8	3 180 000	97	2 112 375	78	1 900 000	81	1 199 000	54
Теплый стан	12	16 900 000	500	7 178 167	236	6 149 500	219	2 499 000	81
Тополя	6	3 800 000	204	2 720 000	118	2 925 000	113	1 230 000	43
Увал	4	20 000 000	260	7 200 000	151	3 600 000	147	1 600 000	50
Учхоз	3	20 000 000	546	12 333 333	273	13 000 000	142	4 000 000	130
Центральный	5	2 400 000	110	1 749 000	74	1 800 000	70	900 000	50
Черемухово	6	6 500 000	200	3 356 667	122	2 525 000	97	1 800 000	71
Чистое Поле	7	9 800 000	332	5 328 571	188	5 200 000	175	2 650 000	90
Кетовский район	65	15 500 000	486	3 942 602	149	3 000 000	126	500 000	26
п. Балки	4	10 150 000	316	5 637 500	189	4 700 000	154	3 000 000	130
с. Большое Чаусово	7	4 900 000	231	2 500 000	81	2 500 000	81	700 000	30
с. Введенское	10	7 350 000	278	3 056 000	130	3 050 000	89	850 000	65
п. Европейский	1	3 000 000	160	3 000 000	160	3 000 000	160	3 000 000	160
с. Кетова	10	13 700 000	486	4 315 000	157	3 250 000	152	1 450 000	45
с. Колташево	7	6 500 000	254	3 047 857	113	2 000 000	94	1 350 000	60
д. Костоусово	3	2 800 000	170	2 233 333	139	2 300 000	150	1 600 000	97
п. Крюково	1	750 000	26	750 000	26	750 000	26	750 000	26
с. Лесниково	7	7 000 000	254	4 367 143	182	4 200 000	162	2 100 000	110
д. Лукино	1	15 000 000	480	15 000 000	480	15 000 000	480	15 000 000	480
д. Орловка	1	500 000	33	500 000	33	500 000	33	500 000	33
с. Падеринское	1	1 100 000	32	1 100 000	32	1 100 000	32	1 100 000	32

д. Патронная	1	1 000 000	79	1 000 000	79	1 000 000	79	1 000 000	79
п. Придорожный	6	15 500 000	327	11 160 000	249	11 000 000	240	6 500 000	200
с. Садовое	1	1 600 000	62	1 600 000	62	1 600 000	62	1 600 000	62
д. Санаторная	1	3 200 000	240	3 200 000	240	3 200 000	240	3 200 000	240
п. Старый Просвет	2	5 500 000	232	5 500 000	232	5 500 000	232	5 500 000	232
с. Темляково	1	3 000 000	103	3 000 000	103	3 000 000	103	3 000 000	103
Альменевский район	2	2 000 000	121	1 390 000	97	1 390 000	97	780 000	72
с. Альменево	2	2 000 000	121	1 390 000	97	1390000	97	780 000	72
Белозерский район	7	2 500 000	264	697 813	65	640 000	53	250 000	24
с. Белозерское	4	2 500 000	264	1 261 250	114	1 122 500	66	300 000	60
с. Нижнетобольное	1	330 000	40	330 000	40	330 000	40	330 000	40
с. Першино	1	950 000	81	950 000	81	950 000	81	950 000	81
п. Стеклозавод	1	250 000	24	250 000	24	250 000	24	250 000	24
Варгашинский район	3	5 400 000	214	1 950 000	90	1 950 000	90	750 000	44
р.п. Варгаши	2	5 400 000	214	3 150 000	135	3 150 000	135	900 000	56
с. Мостовское	1	750 000	44	750 000	44	750 000	44	750 000	44
Далматовский район	9	5 000 000	220	1 476 667	67	840 000	52	12 273	48
г. Далматово	7	5 000 000	220	2 820 000	91	2 700 000	52	12 273	12273
с. Ключевское	1	840 000	48	840 000	48	840 000	48	840 000	48
с. Кривское	1	770 000	63	770 000	63	770 000	63	770 000	63
Звериноголовский район	4	1 700 000	117	1 280 000	90	1 500 000	100	420 000	44
с. Звериноголовское	4	1 700 000	117	1 280 000	90	1 500 000	100	420 000	44
Каргапольский район	8	1 250 000	86	745 450	56	699 500	56	280 000	22
д. Асямолова	1	1 250 000	70	1 250 000	70	1 250 000	70	1 250 000	70
п. Красный Октябрь	5	950 000	49	531 800	40	499 000	41	280 000	22
с. Осиновское	1	900 000	86	900 000	86	900 000	86	900 000	86
с. Чаши	1	300 000	30	300 000	30	300 000	30	300 000	30
Катайский район	8	3 000 000	218	1 122 500	82	800 000	40	200 000	36
с. Боровское	1	3 000 000	218	3 000 000	218	3 000 000	218	3 000 000	218
с. Верхнеключевское	1	400 000	39,3	400 000	39,3	400 000	39,3	400 000	39,3
с. Верхние Пески	1	200 000	37	200 000	37	200 000	37	200 000	37
г. Катайск	4	2 600 000	110	1 162 500	56	800 000	40	450 000	36
д. Савино	1	850 000	58	850 000	58	850 000	58	850 000	58
Куртамышский район	5	1 450 000	81	1 283 333	74	1 300 000	80	1 100 000	60
г. Куртамыш	5	1 450 000	81	1 283 333	74	1 300 000	80	1 100 000	60
Лебяжьеvский район	1	600 000	80	600 000	80	600 000	80	600 000	80
р.п. Лебяжье	1	600 000	80	600 000	80	600 000	80	600 000	80
Макушинский район	1	350 308	49	350 308	49	350 308	49	350 308	49
г. Макушино	1	350 308	49	350 308	49	350 308	49	350 308	49
Мишкинский район	3	1 000 000	56	693 333	51	630 000	56	450 000	40

с. Восход	1	1 000 000	56	1 000 000	56	1 000 000	56	1 000 000	56
с. Кирово	1	450 000	56	450 000	56	450 000	56	450 000	56
р.п. Мишкино	1	630 000	40	630 000	40	630 000	40	630 000	40
Петуховский район	1	1 100 000	70	1 100 000	70	1 100 000	70	1 100 000	70
г. Петухово	1	1 100 000	70	1 100 000	70	1 100 000	70	1 100 000	70
Половинский район	3	1 150 000	101	623 750	64	623 750	64	350 000	50
с. Байдары	1	350 000	50	350 000	50	350 000	50	350 000	50
с. Половинское	2	1 150 000	101	897 500	77	897 500	77	645 000	54
Притобольный район	10	1 400 000	96	521 133	57	500 000	60	260 000	32
д. Арсеновка	1	500 000	46	500 000	46	500 000	46	500 000	46
д. Верхнеберезово	1	260 000	60	260 000	60	260 000	60	260 000	60
с. Глядянское	6	1 400 000	96	786667	61	675 000	60	330 000	32
д. Патраки	1	360 000	70	360 000	70	360 000	70	360 000	70
с. Раскатиха	1	699 000	47	699 000	47	699 000	47	699 000	47
Сафакулевский район	5	2 200 000	98	729 444	62	415 000	56	370 000	52
с. Камышное	1	415 000	56	415 000	56	415 000	56	415 000	56
с. Сафакулево	3	2 200 000	98	1 373 333	75	1 550 000	76	370 000	52
с. Яланское	1	400 000	55	400 000	55	400 000	55	400 000	55
Целинный район	1	650 000	30	650 000	30	650 000	30	650 000	30
с. Целинное	1	650 000	30	650 000	30	650 000	30	650 000	30
Частоозерский район	1	590 000	46	590 000	46	590 000	46	590 000	46
с. Частоозерье	1	590 000	46	590 000	46	590 000	46	590 000	46
Шадринский район	40	15 800 000	396	1 009 184	59	500 000	44	100 000	30
д. Деулина	3	700 000	50	500 000	40	500 000	40	300 000	30
с. Мальцево	5	750 000	69	460 000	49	550 000	40	150 000	35
г. Шадринск	32	15 800 000	396	4 138 438	149	3 500 000	113	1 000 000	31
Шатровский район	4	1 500 000	82	538 333	55	375 000	49	250 000	36
д. Духовка	1	250 000	58	250 000	58	250 000	58	250 000	58
с. Кадское	3	1 500 000	82	826 667	53	500 000	40	480 000	36
Шумихинский район	20	3 200 000	156	1 340 000	61	1 200 000	50	530 000	25
г. Шумиха	20	3 200 000	156	1 340 000	61	1 200 000	50	530 000	25
Щучанский район	5	1 850 000	84	950 000	61	900 000	70	100 000	30
с. Зайково	1	1 850 000	84	1 850 000	84	1 850 000	84	1 850 000	84
с. Маслянское	1	100 000	30	100 000	30	100 000	30	100 000	30
г. Щучье	3	900 000	70	900 000	70	900 000	70	900 000	70
Юргамышский район	4	2 500 000	117	1 316 667	67	900 000	72	700 000	45
с. Кипель	1	700 000	72	700 000	72	700 000	72	700 000	72
п. Новый Мир	2	2 500 000	117	2 350 000	84	2 350 000	84	2 200 000	51
р.п. Юргамыш	1	900 000	45	900 000	45	900 000	45	900 000	45
Итого:	365	20 000 000	546	1 214 646	72	749 750	58	12 273	22

**Вывод: Анализ ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объектов индивидуальной жилой застройки**

На основании приведенного выше анализа можно сделать вывод, что на стоимость объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки, влияют следующие факторы:

1. Материал стен;
2. Год постройки;
3. Площадь;
4. Расстояние от объекта до административного центра;
5. Расстояние до центра столицы субъекта РФ;
6. Расстояние до муниципального района, городского округа;
7. Численность населения.

Для г. Курган, г. Шадринска (ГО):

1. Расстояние от объекта до административного центра
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Площадь.

Для ГНП, прочие:

1. Расстояние от объекта до административного центра
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Площадь;
5. Численность населения в населенном пункте.

Для СНП:

1. Материал стен;
2. Год постройки;
3. Площадь;
4. Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ;
5. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа;
6. Численность населения в населенном пункте.

Ниже приведены методы расчета удельной кадастровой стоимости (УКС) объектов 2 группы.

Наименование подгруппы	Кол-во объектов оценки	Кол-во рыночн. данных	Методология расчета
ГО			Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа Формула расчета: $УКС = БС * К_{рас} * К_{мат} * К_{год} * К_{пл}$ , где: УКС - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.; БС – базовая ставка, руб./м; К <sub>рас</sub> – коэффициент фактора «Расстояние от объекта до административного центра»; К <sub>мат</sub> - коэффициент фактора «Материал стен»; К <sub>год</sub> - коэффициент фактора «Год постройки»; К <sub>пл</sub> - коэффициент фактора «Площадь».

ГНП		<p>Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа          Формула расчета:  <math>УКС = БС * Крас * Кмат * Кгод * Кпл * Кчисл</math>, где:  <b>УКС</b> - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.;  <b>БС</b> – базовая ставка, руб./м;  <b>Крас</b> – коэффициент фактора «Расстояние от объекта до административного центра»;  <b>Кмат</b> - коэффициент фактора «Материал стен»;  <b>Кгод</b> - коэффициент фактора «Год постройки»;  <b>Кпл</b> - коэффициент фактора «Площадь»;  <b>Кчисл</b> - коэффициент фактора «Численность населения в населенном пункте».</p>
СНП		<p>Сравнительный подход. Метод регрессионного анализа          Формула расчета:  <math>УКС = БС * Кмат * Кгод * Кпл * КрасРФ * КрасМО * Кчисл</math>, где:  <b>УКС</b> - удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.;  <b>БС</b> – базовая ставка, руб./м;  <b>Кмат</b> - коэффициент фактора «Материал стен»;  <b>Кгод</b> - коэффициент фактора «Год постройки»;  <b>Кпл</b> - коэффициент фактора «Площадь»;  <b>Крас РФ</b> – коэффициент фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ»;  <b>КрасМО</b> – коэффициент фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа»;  <b>Кчисл</b> - коэффициент фактора «Численность населения в населенном пункте».</p>

### **4.3. Анализ рынка 3 группы «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»**

Объекты данной группы представляют собой сооружения, предназначенные для хранения транспорта, включая гаражи (индивидуальные и кооперативные), паркинги, парковочные места и автостоянки. К ним относятся гаражи и иные сооружения для легковых, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов и т.д.

Анализируя уровень цен и объём рыночной информации в целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, были сформированы следующие подгруппы:

В зависимости от вида объекта недвижимости:

- Здания и помещения;
- Объекты недвижимости незавершённого строительства.

Кроме того объекты капитального строительства в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 г.) имеют рекомендуемые коды, позволяющими разбить объекты на основные или функциональные группы. Объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта, относятся к третьей группе, которая в свою очередь делится на подгруппы:

- открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) это здания и сооружения (часть здания, сооружения) или специальные открытые площадки, предназначенные для хранения транспортных средств, не имеющие оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей;

- гаражи индивидуальные отдельно стоящие - сооружения, отдельно стоящие от других построек, имеющие свои коммуникации, отдельный фундамент, стены и крышу;

- гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) это организации, созданные гражданами на добровольных началах с целью обеспечения необходимых условий для хранения автомобилей, а также для эксплуатации и управления гаражами;

- паркинги - закрытое помещение для стоянки автомобилей, подземные гаражи;

- гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей;

- гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов.

Из объектов недвижимости данного сегмента, характерных для города Кургана и Курганской области можно выделить гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи), гаражи индивидуальные отдельно стоящие, производственные гаражи для хранения легковых автомобилей, грузового, пассажирского транспорта, спецтехники, а так же редко встречающиеся подземные парковки или паркинги, представленные на рынке в единственном числе.

Самый распространенный вид - гаражи боксового типа, находящиеся в гаражных массивах. Обычно наземные, реже подземные. В отличие от парковки, каждый гараж представляет собой отдельное помещение, в котором может быть смотровая яма, подвал или тех. комната. На сегодняшний день затраты гаражно - строительных кооперативов (далее ГСК) достаточно велики. Кроме оформления права собственности на земельный участок, надо обращаться в проектную организацию за планом строительства комплекса. Стоимость проекта зависит от количества квадратных метров в планируемом объекте. Сроки строительства гаражей варьируются в зависимости от их размера и типа. В Кургане и Курганской области строительство новых ГСК большая редкость, в основном переход права собственности осуществляется на гаражные комплексы построенные ранее. Строительство же собственного, индивидуального гаража в настоящее время затруднительная задача, так как достаточно сложно получить землеотвод под возведение отдельно стоящего гаража. По новым правилам застройки города, привычные для населения наземные гаражи теперь разрешено строить только в существующих гаражных массивах либо в промзоне.

Кроме того на рынке присутствуют подземные парковки строящиеся относительно недавно поэтому в области они встречаются довольно редко, представляют собой отдельное помещение или стоянку, на которой у владельца есть свое машино - место. Данные объекты представлены зданиями или комплексом зданий для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта подвижного состава автомобильного транспорта.

Основной объем информации о продаже объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, сосредоточен в областном центре, объявления же размещаемые в иных населенных пунктах Курганской области обычно не публикуются, поскольку круг потенциальных продавцов и покупателей ограничивается поселением, в котором и была размещена информация о продаже объекта. Как правило, в населённых пунктах сельского типа оборот гаражей происходит без содействия профессиональных участников рынка недвижимости, в силу чего ценообразование носит субъективный характер.

Объекты хранения транспорта, как и другие объекты недвижимости, подразделяются на первичный<sup>47</sup> и вторичный рынок<sup>48</sup>.

В условиях ограниченности строительства новых объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, рынок данной категории представлен объектами уже бывшими в собственности, большая часть из которых была построена ещё в советское время. Новых объектов как показал анализ практически не строится.

Кроме того серьезный удар по рынку нанесли страховые компании. В настоящее время собственникам предпочтительней застраховать транспортное средство и оставить его под окном, чем вкладывать определённую сумму на строительство гаража или на место парковки, превышающую стоимость нового автомобиля.

Основным фактором, поддерживающих вторичный рынок объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, является общее количество и не прекращаемое производство автомобилей.

Наибольшую роль в формировании цены вторичного рынка анализируемого сегмента играет расположения объекта внутри населенного пункта или города (центральный округ или окраина), а так же зависимость от того, к какой из выделенных групп принадлежит тот или иной объект.

В целом рынок объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта в городе Кургане и Курганской области можно охарактеризовать как не развитый. За последние два года прослеживается снижение цен предложений, пропорционально снижению уровня спроса. Поэтому можно сделать вывод, о том, что гараж как объект недвижимости или имущества, становится менее интересным для населения.

#### **Факторы ценообразования.**

Рынок объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов.

Обзор рынка недвижимости в сегменте объектов предназначенных для хранения транспорта производился с использованием базы данных сайтов:

«Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);

«№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);

«ЦИАН» - <https://kurgan.cian.ru/kupit-dom/>;

«move.ru» - <https://kurgan.move.ru/kurgan/>;

«Из рук в руки» - <https://kurgan.irr.ru/real-estate/garage/>;

«Multilisting.su» - <https://multilisting.su/g-kurgan/sale-vehicle-garage/metal>;

«РОСРЕЕСТР. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» - <https://rosreestr.ru/site/>;

«Публичная кадастровая карта» - <http://xn----6kcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>.

<sup>47</sup> Первичный рынок - совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными объектами.

<sup>48</sup> Вторичный рынок - сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися уже в эксплуатации.

«Информация о рыночной стоимости объектов недвижимости (в т.ч. земельных участков), находящихся в собственности муниципального образования Курганской области, которая была определена в целях реализации такого имущества с публичных торгов».

Продавая объект недвижимости, предназначенный для хранения транспорта, продавец указывает наиболее важные характеристики, позволяющие выполнить сравнительный анализ между объектами данной группы, а так же определить основные параметры, описывающие объект с точки зрения продавца.

В процессе анализа рынка было не найдено достаточное количество однородных объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта по основным ценообразующим характеристикам. Построить зависимость стоимости на основе рыночных данных не возможно. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, кадастровая стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта будет определена на основе рыночной стоимости.

На разброс цен объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, обычно влияют следующие физические факторы:

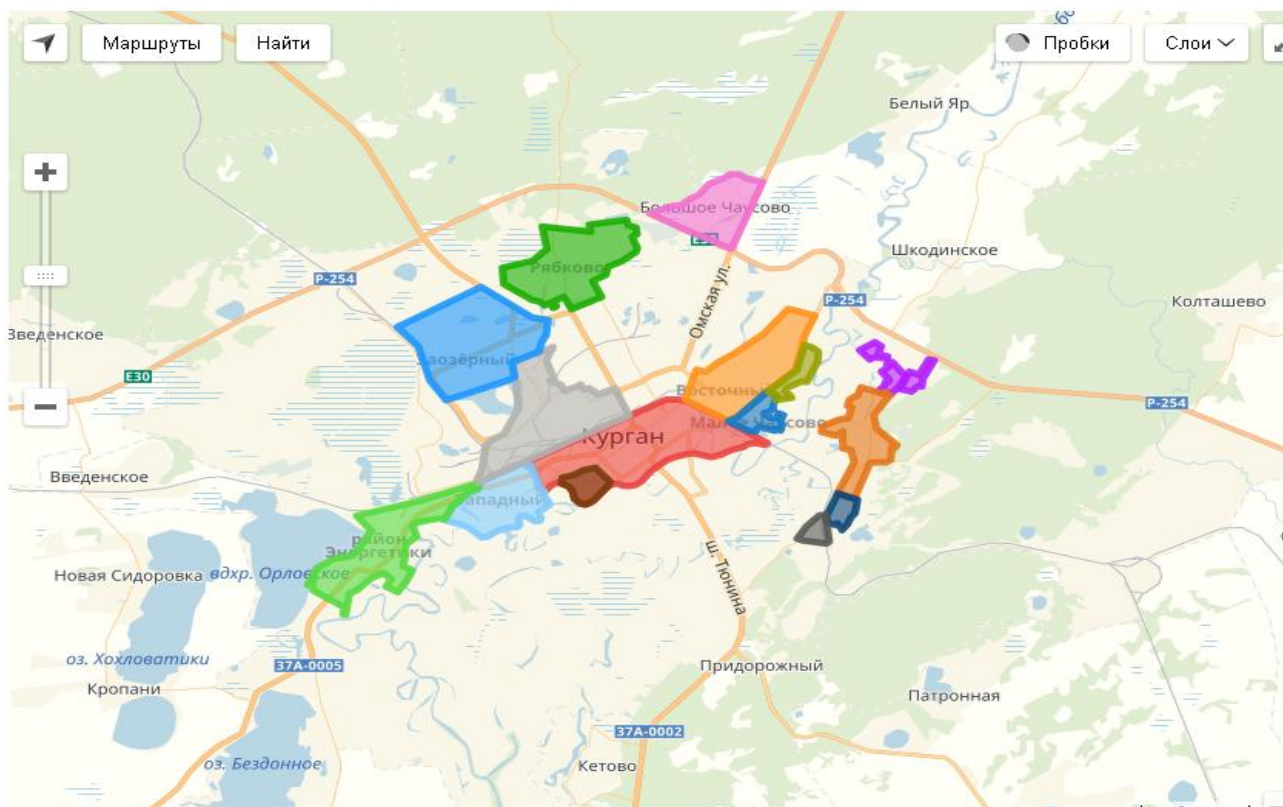
### 1. Местоположение

При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно делового центра, жилых территорий, коммунальных учреждений и т.д. Так же оценивается примыкающее окружение объекта недвижимости, наличие и состояние коммуникаций, объектов социально - культурного назначения, уточняется расположение объектов в плане города (района).

В процессе анализа была рассмотрена зависимость цены предложения объекта недвижимости, предназначенного для хранения транспорта от местоположения, а точнее от принадлежности объекта к определенному району города Кургана или Курганской области.

#### Районы города Кургана.

Рис. 1. Районы города Кургана



**Центральный район.** Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, «Кургансельмаш», «КЭМЗ».

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы. Вместе с тем имеются перспективные пятна застройки с возможностью организации отдельного жилого либо административного квартала вдоль реки Тобол при условии сноса частного сектора по ул. Климова-Набережная. Данный проект требует значительных инвестиций, связанных с расселением жильцов частного сектора и с прокладкой инженерных коммуникаций в полном объеме, так как в настоящее время в данном квадрате они отсутствуют.

**Район Шевелевка.** Спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Район улиц Криволапова - Больничная активно застраивается в настоящее время. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха, Детский парк. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на жилье в центре города, высоки. Большим спросом пользуется улучшенное стандартное жилье и жилье повышенной комфортности, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м<sup>2</sup> общей площади нового строительства.

**Поселки Западный, Энергетики, Рябково, Северный, Ново - Северный, бульвар Солнечный.** Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами попеременно с частным сектором. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагоприятными по экологии, по причине соседства с Заводом «Синтез» по производству медицинских препаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилой недвижимости.

**Поселок Восточный.** Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, двумя торговыми центрами, административными

зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

**Микрорайон Заозерный.** Относительно новый «спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток - транспортная удаленность от делового центра- 8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

**Промышленные зоны.** Представлены в Кургане районами расположения заводов, производственных и оптово - розничных баз.

К наиболее крупным из них относятся:

Район комбината медицинских препаратов «Синтез», район КЗКТ, район «Курганмашзавода», район автобусного завода, район завода «Кургансельмаш». Сети требуют замены и обновления, здания постройки начала 60-х морально и физически устарели, требуют капитального ремонта или реконструкции.

Таким образом, проанализировав рынок объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта в городе Кургане и Курганской области можно сделать вывод о том, что развита лишь та часть сегмента, которую составляют объекты входящие в структуру ГСК. Кроме того при покупке таких сооружений учитывается не менее важный фактор как шаговая доступность, поэтому наиболее востребованные объекты расположены вблизи жилых массивов.

Кроме того выявлено, что объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта, расположенные на территории города Кургана существенно отличаются по значениям ценообразующих факторов и уровню рыночных цен относительно прочих населенных пунктов. Поэтому сформировано три подгруппы «ГНП Курган», «ГНП Шадринск» и «Муниципальные районы Курганской области».

Данная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Местоположение», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта на территории Курганской области.

## 2. Материал стен

Качество строительства объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта зависит от многих особенностей, в том числе от выбора материала стен, вид которых многообразен. Каждый из них обладает индивидуальными свойствами, имеет свои сильные и слабые стороны, что оказывает существенное влияние на срок службы объекта. изнашивание гаража заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и сооружение в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов объекта является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу, поэтому сооружение должно соответствовать целому ряду принятых норм застройки, поскольку правильно возведенные стены обладают прочностью и надежностью, долговечностью, огнестойкостью, обеспечивают достаточную звуко - и теплоизоляцию, оказывая существенное влияние на стоимость объекта.

Кроме того на стоимость может влиять сам материал так таковой с точки зрения строительства. Для выбора материала стен гаража, следует представлять те физические процессы, которые в них происходят. Наружные стены подвергаются воздействию многих факторов, из которых самое негативное влияние оказывает косой дождь с ветром. Дождевая вода попадает внутрь стены через пористую структуру ее поверхности, всевозможные отверстия, трещины, щели и неплотные швы. В особенности сильному воздействию дождя подвергаются верхние части стен и углы строения. Металл является достаточно популярным материалом в строительстве гаражей. Стоимость возведения такой конструкции сравнительно не большая. Само строительство не требует особых навыков и умений. Металлический гараж - не тяжелый, для него не нужен особый фундамент. Материал обладает повышенной тепло - проводимостью, соответственно, при строительстве потребуются лишние затраты на утепление.

Гараж построенный из бетонных плит является тяжелой конструкцией, для неё необходим мощный, ленточный фундамент. Главным преимуществом строения является долговечность и прочность.

Железобетонный гараж предполагает наличие плоской крыши, кровля которой выполняется с помощью рубероида. Конструкции незащищены от конденсата, который возникает от перепада температуры, от чего бетонные плиты становятся сырыми.

Наиболее распространенный и популярный материалом для строительства является кирпич. Красный (керамический) и белый (силикатный) кирпич очень широко используется в строительном деле и являются прекрасным материалов для возведения гаража, он более качественный, обладает повышенной стойкостью к атмосферным осадкам. В большинстве случаев кирпичный гараж имеет подвал, который используется в качестве смотровой ямы.

Проанализировав данный ценообразующий фактор, в том числе рассмотрев зависимость стоимости объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта от материала стен города Кургана и Курганской области, а так же изучив информацию сайтов сети интернет, можно сделать вывод о том, что гаражи, построенные из кирпича значительно дороже панельных или железобетонных, они же в свою очередь дороже металлических.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Материал стен», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта на территории Курганской области.

### **3. Год постройки**

При изучении влияния данного фактора на стоимость объекта недвижимости рассматривается один из важнейших показателей - физический износ что является, по сути, утратой полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости. Таким образом, чем старше объект капитального строительства, тем ниже цена предложения.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Год постройки», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта на территории Курганской области.

### **4. Площадь**

На рынке прослеживается обратная зависимость к изменению стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта относительно их площади при прочих равных условиях. Чем больше площадь гаража, тем меньше его стоимость за 1 кв. м. от общей площади, и наоборот. В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Площадь», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта на территории Курганской области.

### **5. Подъездные пути**

Не обустроенные подъездные пути традиционная проблема любого человека. Весной или осенью, стоит растаять снегу или пройти дождю, как грунтовые дороги превращаются в полосу препятствий, по которой можно проехать только на полноприводном внедорожнике или тракторе, а в некоторых случаях после окончания зимы с дорог вместе со снегом уходит и асфальт.

Даже самый качественный асфальт, если его положить на нестабильное - просадочное основание, вскоре деформируется. В трещины попадёт вода, а песчаную «подушку» поднимет силами морозного пучения. В дальнейшем циклы заморозки и оттаивания приведут к увеличению трещин, колеиности, а также ускоренному износу (под нагрузкой от транспорта) дорожного покрытия.

Технология стабилизации грунта позволяет избавиться от стандартной песчано - щебеночной «подушки», сократить количество строительной техники, провести все этапы подготовки основания фактически за один приём и при этом получить износоустойчивое, твёрдое и водонепроницаемое покрытие. Такая дорога полностью готова для укладки асфальтом или может эксплуатироваться, как обычная грунтовка или подъездной путь (без асфальтового покрытия), по которому могут ездить легковушки и грузовики.

Стандартная технология, по которой действуют обычные застройщики, когда хотят обустроить подъездные пути - заказ грузовиков со строительным мусором. Это могут быть отходы от сносимой многоэтажки, кирпичный или бетонный бой. Вся эта масса сгружается кучами на «поплывшую» по весне подъездную дорогу, бой выравнивается бульдозером и утрамбовывается трактором. Затем на это основание (при наличии средств) дополнительно высыпается асфальтовая крошка или известняковый (более дешёвый, чем гранитный) щебень. Результат такой деятельности - подъездной путь «работает» только один - два строительных сезона. После чего вся эта масса неравномерно «уходит» в грунт.

Анализ предложений о продаже объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта в городе Кургане и Курганской области показал, что объекты имеющие асфальтированную прилегающую территорию значительно дороже, чем объекты с грунтовым прилегающим покрытием.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Подъездные пути», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта на территории Курганской области.

### **6. Обеспеченность коммуникациями**

Объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта характеризуются подключением магистрального электроснабжения и теплоснабжения, требующего регулярной реконструкции в связи с изменением условий эксплуатации, или в случае их полного отсутствия, в такой ситуации необходимо учесть стоимость согласования, подведения, подключения требуемых коммуникаций, необходимые и возможные мощности, а также сроки согласования коммуникационных проектов.

Как показал анализ при наличии подключенного магистрального электроснабжения и теплоснабжения стоимость объектов данной категории выше, чем стоимость объектов, не оснащённых инженерными коммуникациями.

Таблица № 1 - Инженерные коммуникации гаражей

Наименование	Значение
Электроснабжение	Электроснабжение гаража включает в себя два этапа: монтаж электрической проводки непосредственно в гараже и подключение гаражной электропроводки к источнику - электрической сети. Наиболее приемлемый способ электроснабжения гаража - подключение его непосредственно к электрической сети. Основная цель - обеспечить электроснабжение всех необходимых электроприборов гаража в полном объеме.
Теплоснабжение	Возможность применения того или иного варианта теплоснабжения гаража будет ограничиваться следующими факторами: 1. Видом и расположением строения - оно может быть отдельно стоящим зданием или помещением (в большинстве случаев это характерно для владельцев индивидуального жилья) и находиться в непосредственной близости от жилого дома или на некотором отдалении; частью особняка (например, занимать цокольный или первый этаж); являться боксом в большом здании (примером этого являются гаражи в соответствующих кооперативах или многоуровневых современных комплексах); 2. Размерами гаража; 3. Наличием необходимых коммуникаций (электроснабжения, магистрального газа, тепло - или водопровода); 4. Финансовые возможности владельца.

Вывод: На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что чем выше уровень обеспеченности коммуникациями у объекта недвижимости, предназначенного для хранения транспорта тем выше его стоимость.

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен статистический анализ диапазона абсолютных цен и площадей, объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта, а так же анализ диапазона удельных показателей стоимостей за 1 кв.м. от общей площади данных объектов по г. Кургану и Курганской области, представленный в таблицах ниже.

Таблица № 2 - Диапазон удельного показателя стоимости объектов - аналогов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта (гаражи, входящие в состав ГСК) в Курганской области

Населенные пункты	Кол-во объектов аналогов	Удельный показатель стоимости за 1 кв.м./руб.			
		max	Среднее значение	Медиана	min
г. Курган	131	39 500	6 373	5 506	1 250
Вороновка	4	4 583	3 156	2 979	2 083
Восточный	8	9 090	3821	2483	1 250
Заозёрный	16	14 00	6 684	9 742	1 421
Западный	18	8 130	3 625	3 333	1 667
Промышленная зона	18	1 519	8 696	7 593	3 125
Рябово	12	13 889	5 779	4 859	4 118
Северный	16	17 308	8 906	8 333	1 892
Центральный	26	39 500	11 187	9 070	2 500
Энергетики	18	6 250	5506	5506	4 762
г. Шадринск	12	11 111	5 447	4 881	1 667
Курганская область	17	6 250	3 058	2 500	1 667
Далматовский район	2	6 250	5 506	5 506	4 762
Катайский район	4	2 917	3 142	3 083	1 900

Кетовский район	5	2 917	2 494	2 500	1 667
Юргамышский район	4	2 778	2 273	2 134	2 045
Куртамышский район	2	2 083	1 875	1 875	1 667
Итого:	160	39 500	4 959	4 881	1 250

Рис. 2. Выявленный диапазон средневзвешенных по площади цен за 1 кв.м. объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражи, входящие в состав ГСК) в разрезе муниципальных образований Курганской области

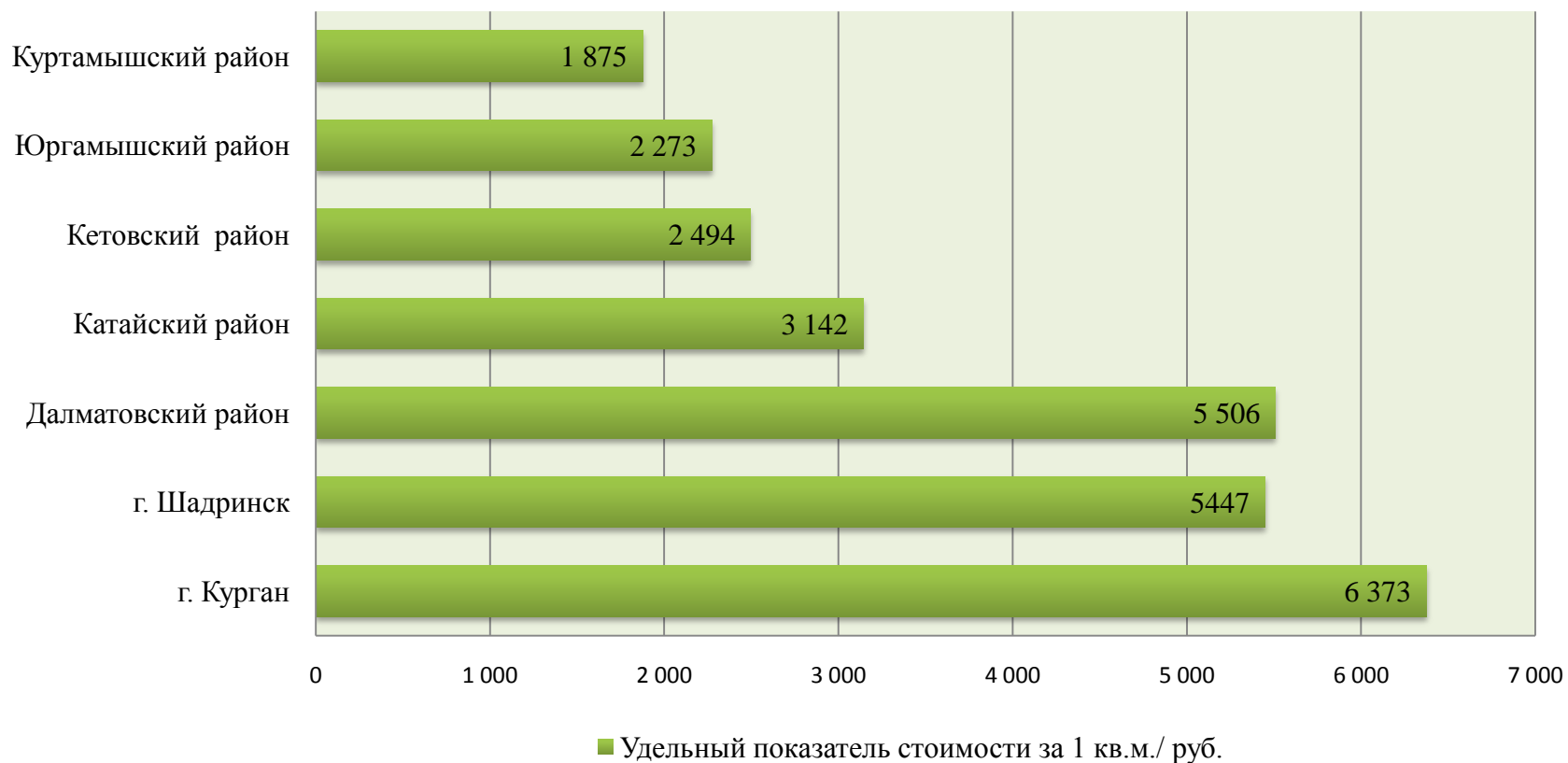


Рис. 3. Выявленный диапазон средневзвешенных по площади цен за 1 кв.м. объектов, предназначенных для хранения транспорта (гаражи, входящие в состав ГСК) в районах города Кургана

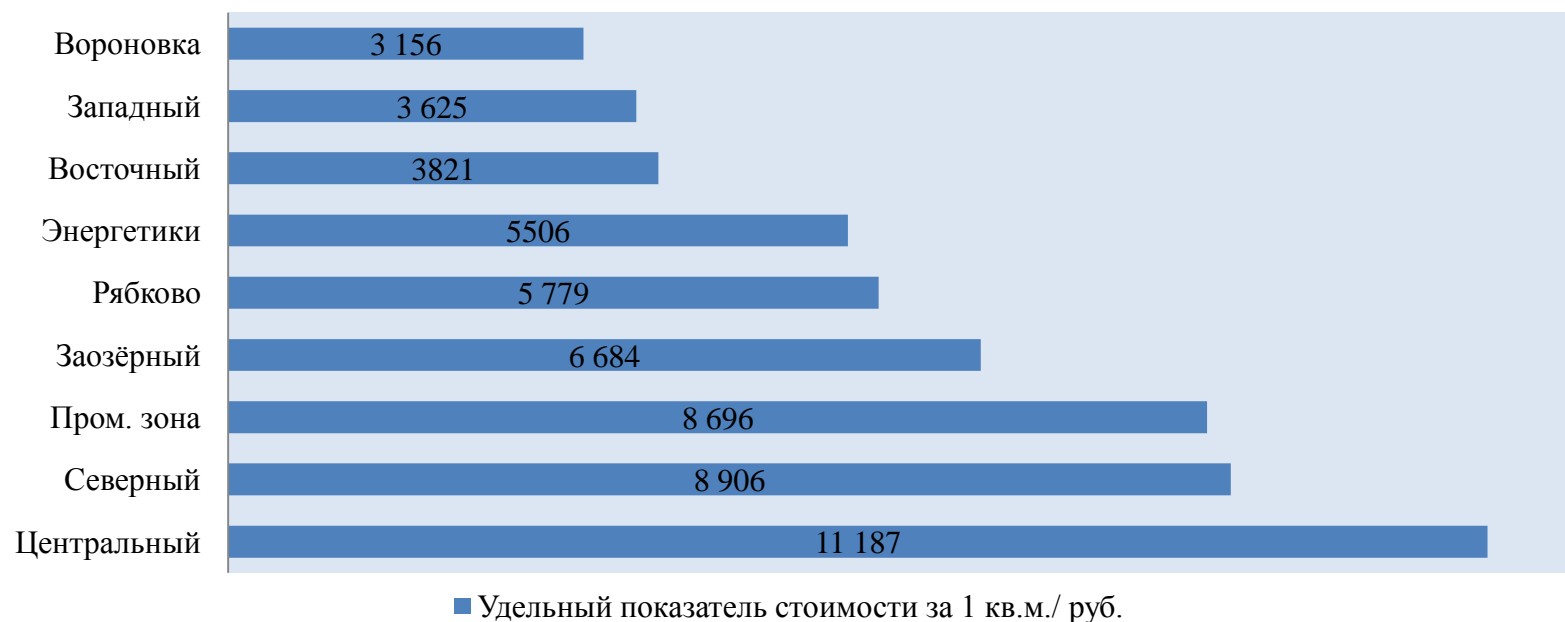


Таблица № 3 - Диапазон абсолютных цен и площадей объектов - аналогов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта (гаражи, входящие в состав ГСК) в Курганской области

Населенные пункты	Кол-во объектов аналогов	Абсолютные значения стоимости и площади объектов предназначенных для хранения в Курганской области							
		Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.
		max		Среднее значение		Медиана		min	
г. Курган	131	2 000 000	108	187 727	28	195 000	23	25 000	10
Вороновка	4	110 000	30	80 000	26	80 000	24	50 000	24
Восточный	8	550 000	70	133 625	29	74 500	21	25 000	19
Заозёрный	16	500 000	70	214 931	29	200 000	24	27 000	10
Западный	18	200 000	36	81 154	22	75 000	21	30 000	17
Промышленная зона	18	2 000 000	108	401 611	40	220 000	36	95 000	17

Рябово	12	750 000	54	165333	25	107 500	23	70 000	17
Северный	16	65 000	100	256438	33	195 000	25	63 000	18
Центральный	26	790 000	50	249 231	23	200 000	20	45 000	15
Энергетики	18	230 000	32	107 222	22	975 000	21	45 000	15
г. Шадринск	12	270000	26	115750	22	100000	21	40000	17
Курганская область	17	150 000	30	60 200	24	60 000	23	38 000	18
Далматовский район	2	150 000	24	72 000	24	75 000	22	38 000	20
Катайский район	4	100 000	30	72 000	24	75 000	22	38 000	20
Кетовский район	5	75 000	26	61 000	24	60 000	24	40 000	24
Юргамышский район	4	59 000	27	51 000	23	50 000	23	45 000	18
Куртамышский район	2	50 000	24	45 000	24	45 000	24	40 000	24
Итого:	160	2 000 000	108	119 035	23	100 000	23	25 000	10

Кроме того были найдены объявления о продаже объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта следующих видов: отдельно стоящие (индивидуальные) гаражи, производственные гаражи для хранения легковых автомобилей, грузового, пассажирского транспорта, спецтехники, а так же подземные парковки, имеющие меньшее количество предложений о продаже и более разнообразные физические характеристики по сравнению с объектами входящими в состав ГСК, что не позволяет сделать сравнительный анализ и построить график диапазона цен, так как данные будут искажены. Для общей иллюстрации удельного показателя стоимостей за 1 кв.м. от общей площади этих объектов, составлена образная сводная таблица показанная ниже.

Таблица № 4 - Изменение цены в объявлении.

№	Адрес	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, на II квартал, руб.	Стоимость, на I квартал, руб.	Темп роста, %	Темп прироста, %	Удельный показатель стоимости за 1 кв. м./руб.	Дата предложения	Изменение цены
1	Курган, р-н Заозерный, ул Мостостроителей 2 мкрн	гараж в составе хозблоков	24	180 000	200 000	90	-10	7500	19.04.2019	Снижение цены на 20 000
2	Курган, р-н Заозерный	гараж в составе хозблоков	18	200 000	220 000	91	-9	11111	26.07.2018	Снижение цены на 20 000
3	Курганская область, Курган, Заозёрный район	гараж в составе хозблоков	30	420 000	440 000	95	-5	14000	28.07.2018	Снижение цены на 20 000
4	городской округ Курган, район Заозерный 1 мкр	гараж в составе хозблоков	24	90 000	95 000	95	-5	3750	02.04.2019	Снижение цены на 5 000
5	г.Курган, Западный район, Джамбула	гараж в составе хозблоков	17	110 000	140 000	79	-21	6471	20.11.2018	Снижение цены на 30 000
6	Курганская область, Западный район, Курган, Курган,	гараж в составе хозблоков	20	50 000	60 000	83	-17	2500	18.01.2019	Снижение цены на 10 000
7	Курган, Профсоюзная улица, Западный район, ГСК-64, блок №5, №19	гараж в составе хозблоков	18	35 000	40 000	88	-13	1944	29.12.2018	Снижение цены на 5 000

8	Курган, Рябково, ул Чернореченская, 42	гараж в составе хозблоков	17	70 000	80 000	88	-13	4118	21.04.2019	Снижение цены на 10 000
9	Курганская область, Северный, Курган, ул. Земнухова, 3	гараж в составе хозблоков	100	450 000	600 000	75	-25	4500	30.06.2018	Снижение цены на 150 000
10	Курган, р-н Северный, ГСК 118, Машиностроителей 9в	гараж в составе хозблоков	26	450 000	480 000	94	-6	17308	23.04.2019	Снижение цены на 30 000
11	г. Курган, Центральный район, Красина, ГСК 1	гараж в составе хозблоков	18	350 000	380 000	92	-8	19444	26.11.2018	Снижение цены на 30 000
12	Курганская область, Курган, гск 119	гараж в составе хозблоков	30	110 000	130 000	85	-15	3667	14.01.2019	Снижение цены на 20 000
13	Курганская область, Шадринск, микрорайон Хлызово	гараж в составе хозблоков	24	40 000	90 000	44	-56	1667	14.04.2019	Снижение цены на 50 000
14	Курганская область, Шадринск, ул Февральская 26а	гараж в составе хозблоков	26	270 000	275 000	98	-2	10385	06.04.2019	Снижение цены на 5 000
15	Курганская область, Шадринск, микрорайон Хлызово	гараж в составе хозблоков	24	40 000	55 000	73	-27	1667	14.04.2019	Снижение цены на 15 000
16	Шадринск, Курганская область, Тюменская улица	гараж в составе хозблоков	21	140 000	145 000	97	-3	6667	05.01.2019	Снижение цены на 5 000

17	р-н Юргамышский, п Новый Мир, ул Труда, 1	гараж в составе хозблоков	24	50 000	55 000	91	-9	2083	11.01.2019	Снижение цены на 5 000
18	Далматово, Курганская область, Советская улица, 112	отдельно стоящий гараж	57	350 000	380 000	92	-8	6140	10.01.2019	Снижение цены на 50 000
19	Курганская область, Кетово	производственный	133	1 400 000	1 500 000	93	-7	10526	20.04.2019	Снижение цены на 100 000
20	Курганская область, Шадринск, Мальцевский тракт	отдельно стоящий гараж	18	35 000	39 000	90	-10	1944	13.01.2019	Снижение цены на 6 000
					Среднее значение	87	-13			

Вывод: При изучении взаимосвязей между значениями стоимостей объектов, предназначенных для хранения транспорта первого квартала и изменением цен на данные объекты во втором, зафиксировано снижение стоимости объектов от 6 до 100 тыс. рублей. Среднее значение темпа роста составило 87 %, в среднем наблюдается снижение цен на 13 %. Значительное снижение цен на объекты, предназначенные для хранения транспорта происходит в муниципальных районах Курганской области, а также в г. Шадринске. В районах г. Кургана снижение зафиксировано в мкр. Вороновка.

Причиной этому стало превышение уровня предложений над уровнем спроса на что, так же влияет установившийся в области низкий уровень жизни населения, в следствии чего продавцы вынуждены снижать цены на объекты недвижимости данной категории.

## **Выводы по результатам анализа рынка объектов, предназначенных для хранения транспорта:**

Рынок объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта города Кургана и Курганской области составляют:

- гаражи для хранения личного транспорта (индивидуальные);
- гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи, входящие в состав ГСК);
- производственные гаражи для хранения легковых автомобилей, грузового, пассажирского транспорта, спецтехники, а так же редко встречающиеся подземные парковки.

Проведенный анализ рынка объектов, предназначенных для хранения транспорта, показал, что первостепенную роль в формировании цены играет расположение данных объектов внутри населенного пункта или города.

Кроме того на стоимость объектов данной категории, существенное влияние оказывает площадь объектов, высота их потолка и ворот, наличие коммуникаций (электричества, воды, отопления), а также дополнительных встроенных помещений, в том числе подвала и ямы.

Особое внимание уделяется году строительства, оставшемуся сроку службы, группе капитальности и пожарной безопасности, а также физическому состоянию.

Преобладающее количество предложений в анализируемом субъекте РФ поступает о продаже объектов находящихся в ГСК.

Цены предложений на гаражи входящих в состав ГСК города Кургана при наличии ста тридцати одного объекта находятся в диапазоне от 3 156 руб. за 1 кв.м. до 11 187 руб. за 1 кв.м. объекта. Наибольшее значение в Центральном районе города, наименьшее в Восточном.

Цены предложений на гаражи входящих в состав ГСК города Шадринска при наличии двенадцати объектов находятся в диапазоне от 2 250 руб. за 1 кв.м. до 11 111 руб. за 1 кв.м. объекта.

Цены предложений на гаражи входящих в состав ГСК других муниципальных образований Курганской области при наличии семнадцати объектов находятся в диапазоне от 1 875 руб./кв.м. до 5 506 руб./кв.м.

Диапазоны цен на другие объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта, учитывая различия их характеристик и количество выставленных предложений о продаже таких объектов на сайтах сети интернет, не возможно, определить без существенного искажения данных.

По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок недвижимости объектов предназначенных для хранения транспорта, не развит. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, кадастровая стоимость объектов недвижимости, предназначенных для хранения транспорта будет определена на основе рыночной стоимости, затратным подходом, методом эталонного (типового объекта).

#### **4.4. Анализ рынка 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»**

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 4 группы относятся:

- здания и помещения магазинов, ломбарды;
- здания и помещения многофункциональных торгово-сервисных комплексов, торгово-административных объектов, торгово-развлекательных объектов;
- здания и помещения рынка;
- торговые киоски, павильоны, ларьки;
- автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС);
- здания и помещения автомойки, автосалоны;
- здания и помещения кафе, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые.

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

В зависимости от вида объекта недвижимости:

- Здания и помещения;
- Объекты недвижимости незавершенные строительством.

Объекты 4 группы можно разделить на следующие сегменты:

- нежилые помещения расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов,
- нежилые помещения расположенные в нежилых зданиях,
- нежилые торговые здания.

Различия в характеристиках сегментов представлены в таблице.

№	Характеристика	Нежилые помещения расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов	Нежилые помещения расположенные в нежилых зданиях	Нежилые здания
1	Этаж расположения	1 этаж	1 и выше в зависимости от этажности	1 и выше в зависимости от этажности
2	Выход на «красную линию»	+	+/-	+/-
3	Отдельный вход	+	-	+
4	Арендопригодная площадь	В основном вся	В основном вся	Большое кол-во не арендопригодной площади (коридоры, места общ пользования, лестничные клетки, лифты)

#### 4.4.1. Предложения - продажа объектов недвижимости 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»

Обзор рынка недвижимости проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

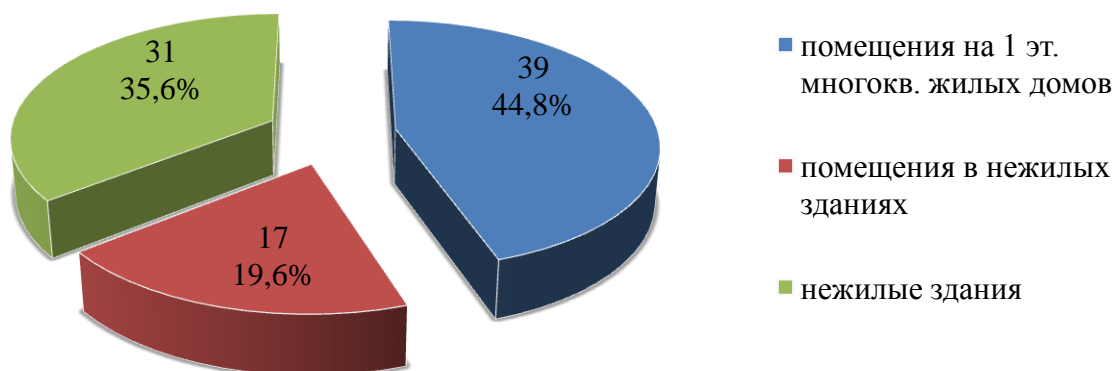
- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «ЦИАН» - <https://kurgan.cian.ru>;
- «move.ru» - <https://kurgan.move.ru/kurgan/>;
- «Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области» - <http://dizo.kurganobl.ru> и других сайтах сети Интернет.

Кроме того, для анализа рынка коммерческой недвижимости, использовались данные органов местного самоуправления предоставленные на запрос ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 16.01.2019 г. № 45-25/111 о проведенных торгах и аукционах за период с 2016 г. - 2019 г.

Для анализа рынка предложений вышеуказанных сайтов торговых помещений было использовано 87 объекта недвижимости.

Группа ОН	Кол-во предложений	Процент/ соотношение
помещения на 1 эт. многокв. жилых домов	39	44,8 %
помещения в нежилых зданиях	17	19,6 %
нежилые здания	31	35,6 %
Итого:	87	100 %

Количество предложений по продаже торговых объектов  
недвижимости по сегментам



Большее количество помещений торгового назначения продается в многоквартирных жилых домах 39 (44,8 %) за счет строительства жилья, а также перевода жилого фонда в нежилой (чаще всего - первых и подвальных (полуподвальных, цокольных) этажей жилых зданий, но нередко и помещений, находящихся на более высоких этажах.

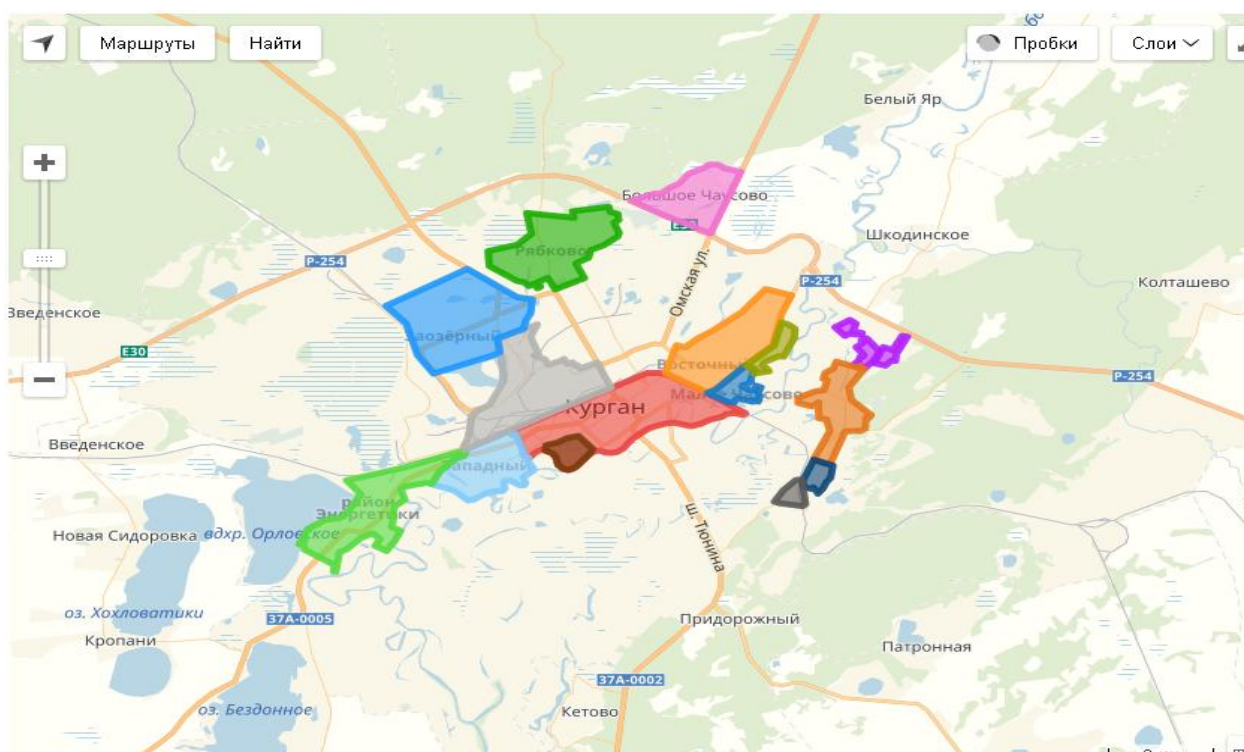
Меньше всего предложений по продаже помещений в нежилых зданиях (19,6 %).

Основные ценообразующие факторы:

1. Местоположение;
2. Расположение относительно красной линии (Красная линия означает прямой выход (входную группу) на улицу/трассу из здания/помещения);
3. Класс объекта недвижимости;
4. Состояние объекта недвижимости (качество отделки);
5. Наличие парковки;
6. Общая площадь (чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость за 1 кв.м.);
7. Год постройки здания (чем старше окс, тем ниже цена);
8. Этаж (на 1 этажах стоимость торговых объектов недвижимости выше);
9. Наличие отдельного входа;
10. Близость к остановкам общественного транспорта;
11. Материал стен (кирпичные дороже панельных, панельные дороже деревянных).

## 1. Местоположение

Районы города Кургана



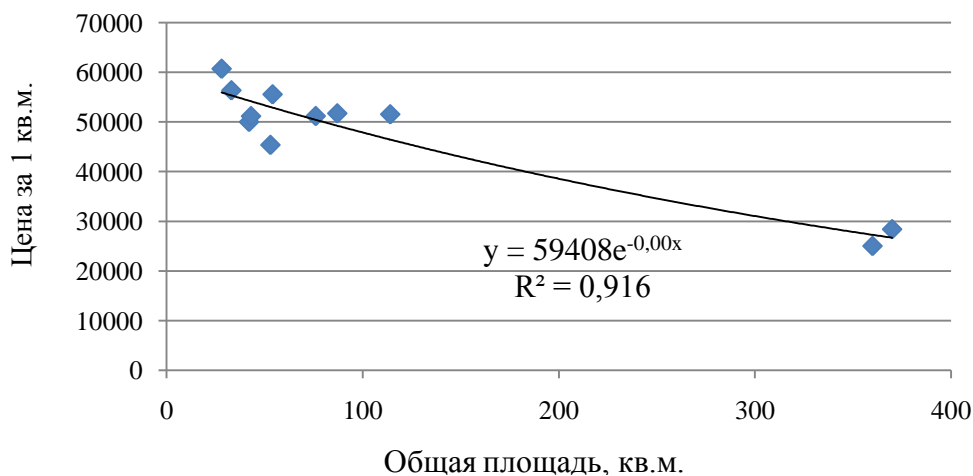
В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

Район	Краткая характеристика
Центр	<p>Старый город - деловой центр, где расположены представительства, головные офисы банков, госучреждения, администрации, дорогие магазины-наиболее престижные и относительно дорогие для строительства жилья районы. Новое строительство расположено по соседству с хрущевками и домами до 1918 года постройки. На карте города ограничен улицами К. Мяготина-Зорге-Станционная-Савельева-Набережная-Климова.</p> <p>Социальное расслоение территорий слабо прослеживается ввиду невозможности четкого установления границ, либо выражено установкой кованых заборов, ограничивающих въезд и вход на прилегающую к дому территорию (например</p>

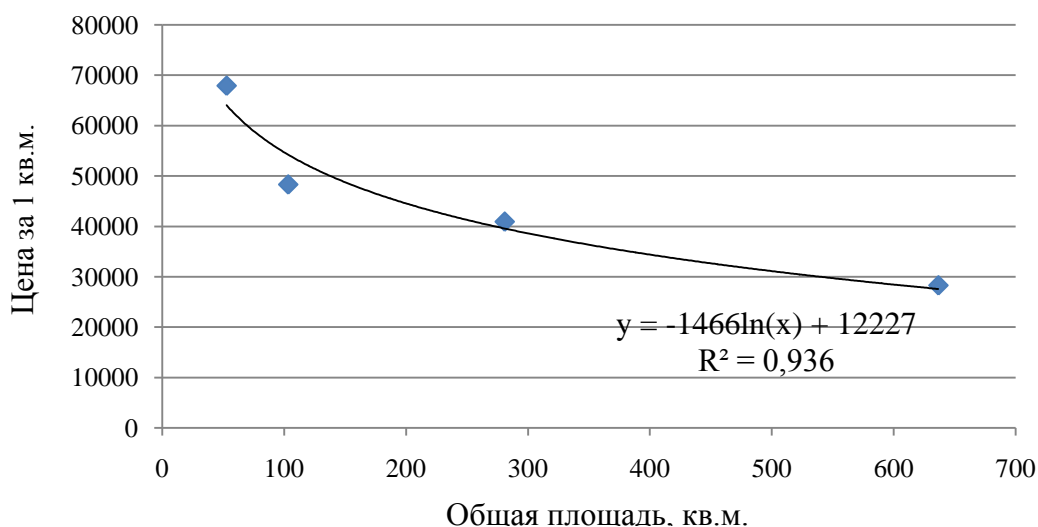
	<p>многоквартирные жилые дома по ул.Сухэ-Батора 6А, Климова 52, Гоголя 42а). Новое строительство затруднено по техническим причинам. В связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, элитные кварталы не выделены, дома строятся рядом с домами 70-х годов постройки. Тем не менее, компактная разработка таких застроек еще возможна - территория ул. Куйбышева-Красина-Набережная-Томина. По норме застройки потенциал приблизительно 6000 квартир элитного жилья с четкой социальной структурой. Экология характеризуется как средней загрязненности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
Шевелевка	<p>Преобладают дома сравнительно недавней постройки 80-х, 90-х. Район ул. Криволапова, Больничная активно застраивался до кризиса 2008-2009 года. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха ЦПКиО. В последнее время наметилась тенденция к сильной транспортной перегруженности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
микрорайон Заозерный (пр.Маршала Голикова)	<p>Новый «спальный» район города, район массовой застройки и наиболее перспективный для застройки спальными районами на ближайшие 15 лет, не отягощенный старыми проблемами со сносом. В настоящее время активно застраивается и развивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура, магазины, банки, школы и т.д.</p> <p>Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток - транспортная удаленность от делового центра- 8-10км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. 30-40 минут езды до работы в центре - это для Кургана много. Элитные дома не строятся совсем. Район рассчитан на среднего потребителя. Перспективное направление-формирование поселка и застройки таунхаусами и коттеджами на территории с готовой инфраструктурой, непосредственно прилегающей к 1А микрорайону, земли которых от 3 га предлагаются под застройку уже частными лицами. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
Окраина города - Энергетики (пр.Конституции), Рябово (ул. Карбышева,), Ново- Северный (ул. Зеленая), Западный (Красномаячная, бульвар Солнечный), поселок Увал (ул.Тракторная, ул. Интернатовская)	<p>Застройка многоподъездными многоэтажными типовыми домами вперемежку с частным сектором, коммерческой недвижимостью и производственно-складскими объектами. Экология средняя. Стабильный спрос и предложение в ценовой гамме ниже среднего. В многоэтажных домах в основном проживают работники бюджетных сфер, квалифицированные рабочие, передовики производства - наследие перестройки, молодые семьи, пенсионеры. Элитные дома не строятся совсем, за исключением, пожалуй, с большой натяжкой, Бульвара Солнечного,- района с характеристикой как экологически чистого и перспективой коттеджной застройки и таунхаусами, ввиду своей обособленности, с возможностью формирования определенного статуса проживающего. Поселок Увал - единственный район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа, под индивидуальную жилую застройку. Наблюдается дефицит земельных участков (выделяется 10-12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность, несмотря на реставрацию автодороги. Стоимость земельного участка составляет 0,5 - 0,9 млн. руб. Преобладает строительство из пенобетона с облицовкой стен под декоративную отделку. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.</p>
Восточный район	<p>Находится в возможной затопляемой зоне поймы реки Тобол, что и было продемонстрировано в 1994 году, когда дома были подтоплены на 1 метр. Застроен в основном частным сектором, бараками, производственно-складской недвижимостью. Экология неудовлетворительная. Рядом находится аэропорт, что ограничивает высоту и плотность застройки.</p>

Все районы рассмотрены самостоятельной территорией и распределены на территориальные группы «центр, прицентр, окраина» относительно административного центра района.

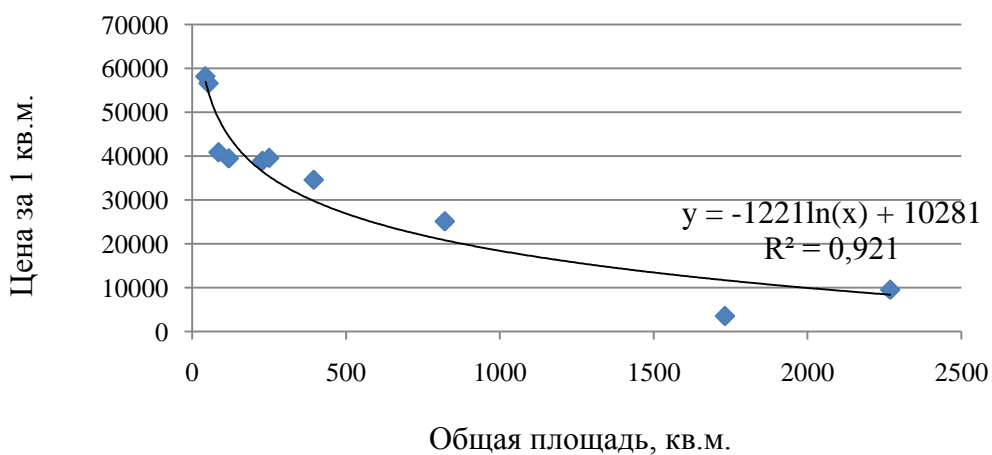
Значения выборки по г. Кургану (центр). Торговая недвижимость (с отделкой, 1 этаж и выше)



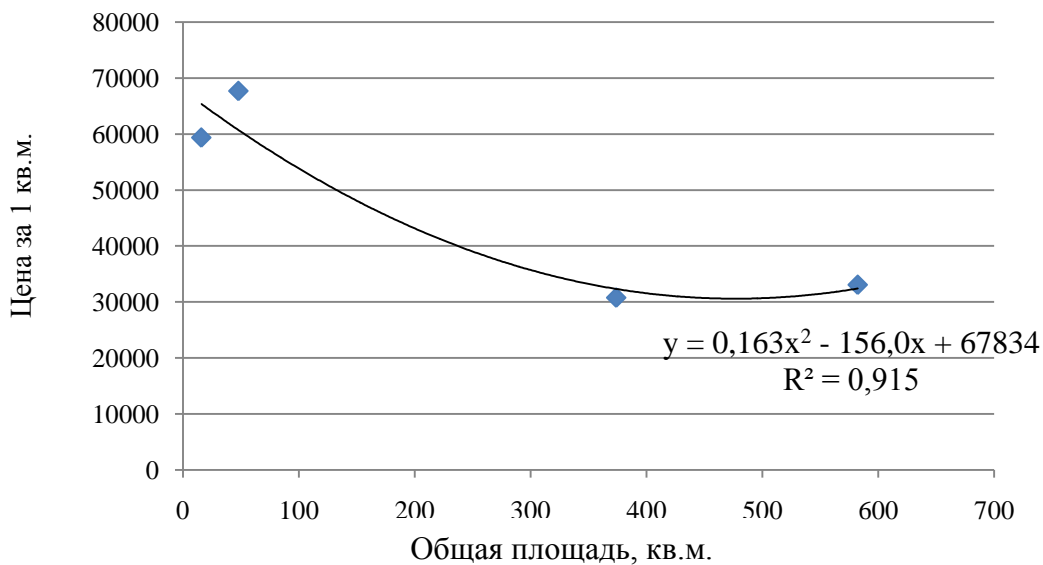
Значения выборки по г. Кургану (прицентр). Торговая недвижимость (с отделкой, 1 этаж и выше)



Значения выборки по г. Кургану (окраина). Торговая недвижимость (с отделкой, 1 этаж и выше)



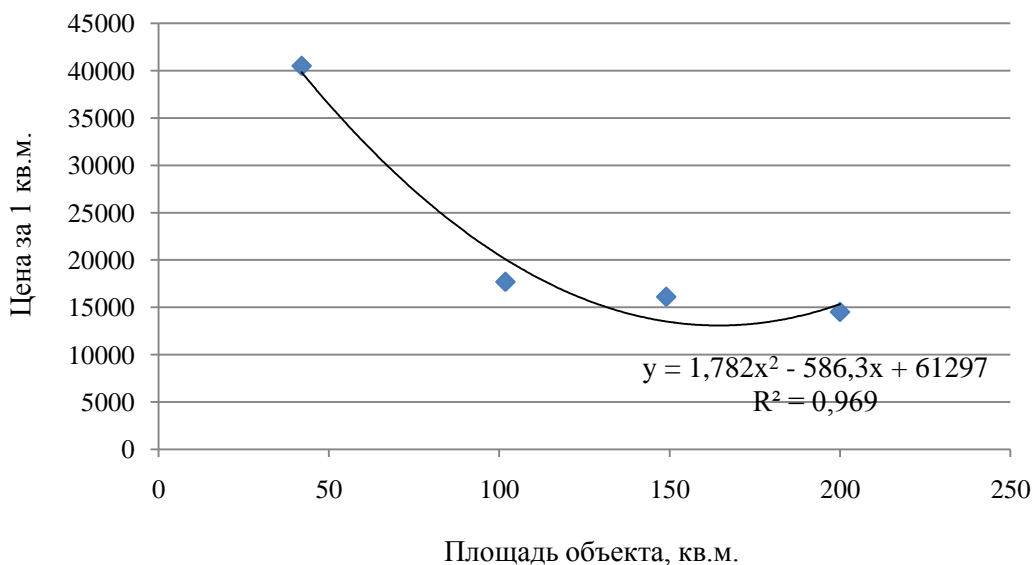
Значения выборки по г. Кургану (Заозерный и Шевелевка). Торговая недвижимость (с отделкой, 1 этаж и выше)



Минимальная стоимость 1 кв. м. торговых объектов, расположенных в г. Кургане составляет - 2 482 руб./кв.м. (площадь объекта 785,3 кв.м.).

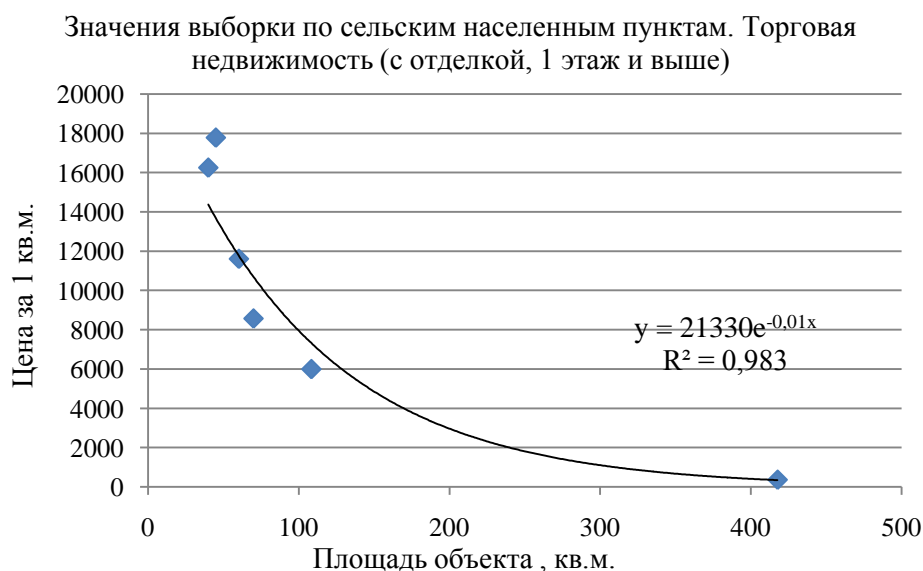
Максимальная стоимость 1 кв. м. торговых объектов составляет 136 986 руб./кв.м. (площадь объекта 73 кв.м.).

Значения выборки по городским населенным пунктам. Торговая недвижимость (с отделкой, 1 этаж и выше)



Минимальная стоимость 1 кв. м. торговых объектов, расположенных в городских населенных пунктах составляет - 11667 руб./кв.м. (площадь объекта 36 кв.м.)

Максимальная стоимость 1 кв. м. торговых объектов составляет 40 476 руб./кв.м. (площадь объекта 42 кв.м.)



Минимальная стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости, расположенной в сельских населенных пунктах составляет - 365 руб./кв.м. (Объект находится в Каргапольском районе, площадь объекта 417,7 кв.м., здание находится в заброшенном состоянии, требуется капитальный ремонт).

Максимальная стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости составляет 36500 руб./кв.м. (площадь объекта 200 кв.м).

Исходя из данных таблиц, мы можем сделать выводы:

1) чем больше площадь у объекта, тем меньше будет стоимость 1 кв.м. и наоборот (чем меньше площадь объекта, тем больше будет стоимость 1 кв.м.);

2) чем ближе торговый объект к центру г. Кургана, тем стоимость 1 кв.м. будет больше, также у районов расположенных ближе к областному центру стоимость 1 кв.м. выше, чем в окраинном районе города.

Распределение количества предложений по продажам объектов недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области.

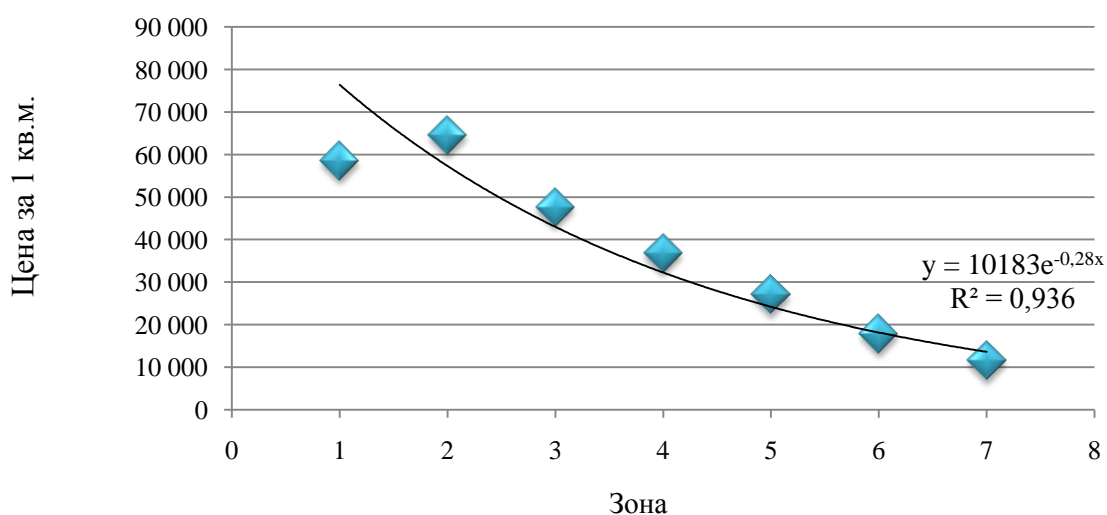


На основе представленных данных можно заключить, что предложения по продаже торговой недвижимости распределены на территории области не равномерно. В центре г. Кургана 25 предложений, в районах области единичные предложения, либо отсутствуют совсем.

### Зонирование территорий

Территория	Зона
Центр	Зона 1
Шевелевка	Зона 2
Заозерный	Зона 3
Прицентр	Зона 4
Окраина	Зона 5
ГНП	Зона 6
СНП	Зона 7

### Выборка объектов по местоположению



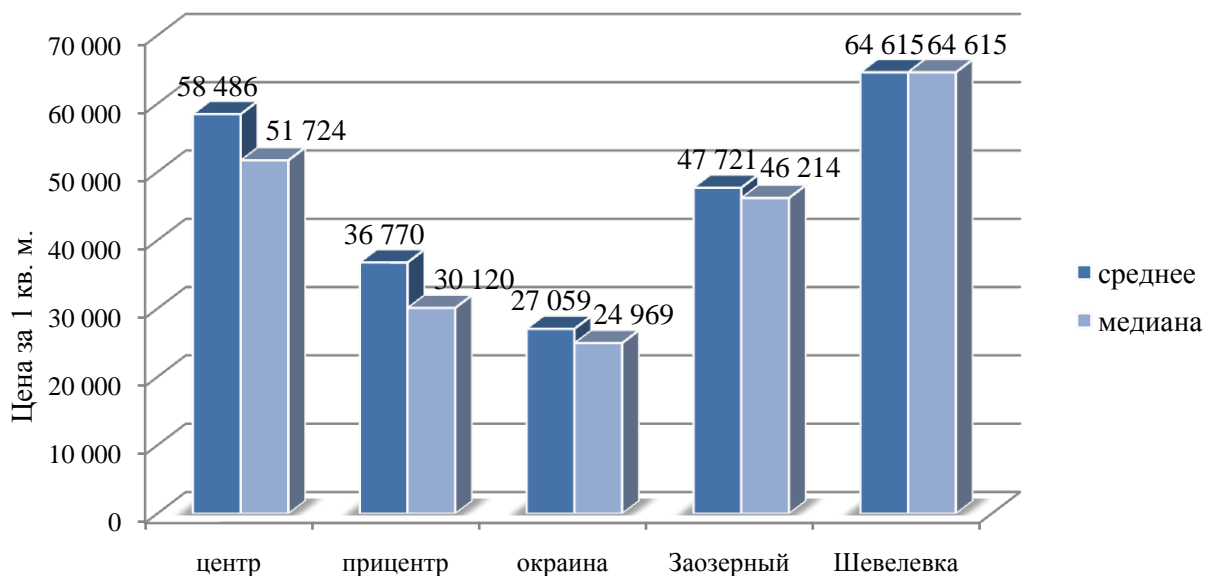
Вывод: чем ближе торговый объект к центру г. Кургана, тем стоимость 1 кв.м. будет больше.

**среднее значение** - среднее арифметическое

**медианное значение** - это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него.

Более точная характеристика цены за 1 кв.м. показана в медианном значении, т.к. более устойчива к выбросам экстремальных значений

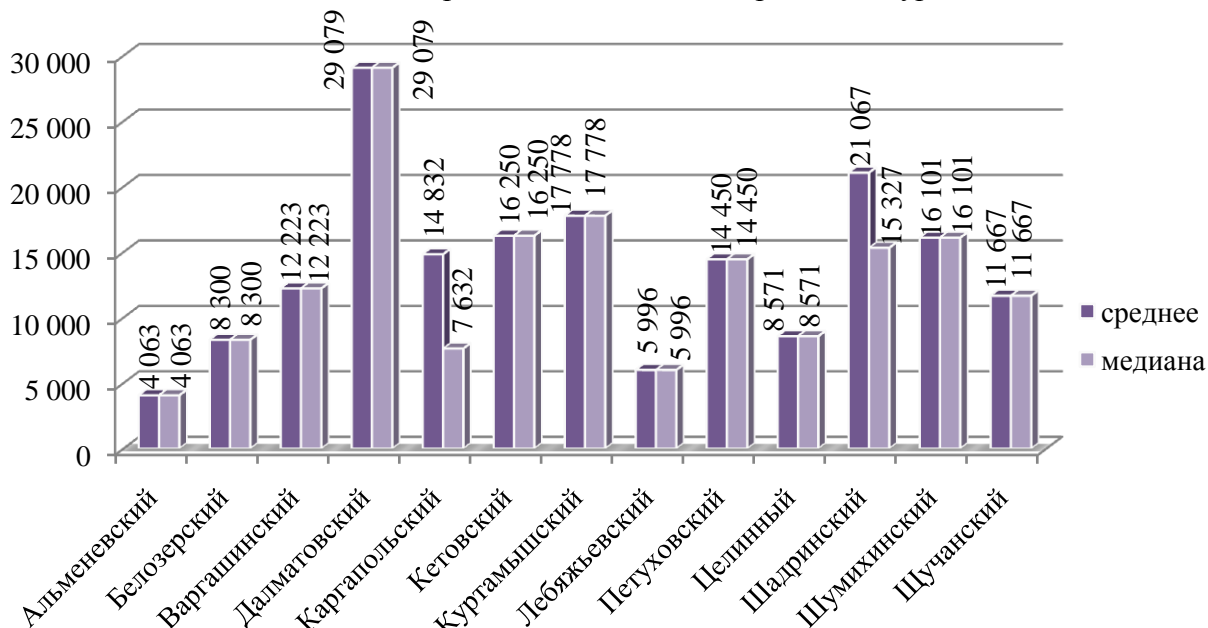
### Диапазон стоимости 1 кв. м. торговых помещений по районам города Кургана



Минимальная стоимость 1 кв.м. торговой недвижимости расположена на окраине города и составляет - 27059 руб./кв.м.

Наибольшие значения стоимости 1 кв.м. торговых помещений наблюдается в центральном районе города Кургана и Шевелевке.

### Диапазон стоимости 1 кв. м. торговых помещений по районам Курганской области



Минимальная стоимость 1 кв.м. торговой недвижимости расположена в Альменевском районе и составляет - 4063 руб./кв.м.

Максимальная стоимость 1 кв.м. торговой площади расположена в Далматовском районе - 29079 руб./кв.м.

Стоимость объектов недвижимости в Шевелевке и центральном районе г. Кургана выше, чем на окраине.

В районах расположенных ближе к областному центру стоимость 1 кв.м. выше, чем в окраинном районе города.

Вывод: Месторасположение объекта недвижимости является важным ценообразующим фактором.

Диапазон стоимости 1 кв.м. нежилых помещений в Курганской области и г. Кургане

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	Макс. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Ср. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв.м. (руб./кв.м.)
г. Курган (центр.)	нежилые помещения в МКД	18	33	1 428	28 378	103 000	61 081	55 960
	нежилые помещения в НЗ	4	28	108,6	25 000	136 986	61 925	42 857
	нежилые здания	3	263	1 000	17 110	50 000	38 332	47 887
г. Курган (Заозерный)	нежилые помещения в МКД	2	16	48	59 375	67 708	63 542	63 542
	нежилые помещения в НЗ	1	374	374	30 749	30 749	30 749	30 749
	нежилые здания	1	582,4	582,4	33 053	33 053	33 053	33 053
г. Курган (прицентр.)	нежилые помещения в МКД	4	53	162	32 759	67 925	52 372	54 402
	нежилые помещения в НЗ	2	90	100	25 000	29 989	27 494	27 494
	нежилые здания	5	83	636,6	11 392	40 925	27 999	29 284
г. Курган (Шевел.)	нежилые помещения в МКД	1	65	65	64 615	64 615	64 615	64 615
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	-						
г. Курган (окраина)	нежилые помещения в МКД	7	42,7	161	24 783	58 173	40 341	39 496
	нежилые помещения в НЗ	3	104,1	150	11 729	27 378	20 813	23 333
	нежилые здания	12	25	2 268,3	2 482	39 600	20 873	20 064
г Курган	нежилые помещения в МКД	33	16	1 428	28 378	103 000	51 175	56 364
	нежилые помещения в НЗ	10	28	374	11 729	136 986	39 588	26 189
	нежилые здания	21	25	2 268,3	2 482	50 000	25 644	25 155
<b>итого по г. Кургану</b>		<b>64</b>	<b>16</b>	<b>2 268,3</b>	<b>2 482</b>	<b>136 986</b>	<b>38 802</b>	<b>26 189</b>

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	Макс. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Ср. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв.м. (руб./кв.м.)
Альменевский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	1	96	96	4 063	4 063	4 063	4 063
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>4 063</b>	<b>4 063</b>	<b>4 063</b>	<b>4 063</b>
Белозерский р-н	нежилые помещения в МКД	1	60,3	60,3	11 609	11609	11 609	11 609
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	1	60,1	60,1	4 992	4 992	4 992	4 992
<b>итого по району</b>		<b>2</b>	<b>60,1</b>	<b>60,3</b>	<b>4 992</b>	<b>11 609</b>	<b>8 300</b>	<b>8 300</b>
Варгашинский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	482,7	482,7	12 223	12 223	12 223	12 223
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>482,7</b>	<b>482,7</b>	<b>12 223</b>	<b>12 223</b>	<b>12 223</b>	<b>12 223</b>
Далматовский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	2	42	101,8	1 768	40 476	40 476	40 476
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>2</b>	<b>42</b>	<b>101,8</b>	<b>17 682</b>	<b>40 476</b>	<b>29 079</b>	<b>29 079</b>
Каргапольский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	417,7	417,7	365	365	365	365
	нежилые здания	2	190	200	7 632	36 500	22 066	22 066
<b>итого по району</b>		<b>3</b>	<b>190</b>	<b>417,7</b>	<b>365</b>	<b>36 500</b>	<b>11 216</b>	<b>11 216</b>
Катайский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	33	33	60 606	60 606	60 606	60 606
	нежилые здания	-						

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	Макс. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Ср. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв.м. (руб./кв.м.)
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>60 606</b>	<b>60 606</b>	<b>60 606</b>	<b>60 606</b>
Кетовский р-н	нежилые помещения в МКД	1	40	40	16 250	16 250	16 250	16 250
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>16 250</b>	<b>16 250</b>	<b>16 250</b>	<b>16 250</b>
Куртамышский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	1	45	45	17 778	17 778	17 778	17 778
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>17 778</b>	<b>17 778</b>	<b>17 778</b>	<b>17 778</b>
Лебяжьеvский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	1	108,4	108,4	5 996	5 996	5 996	5 996
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>108,4</b>	<b>108,4</b>	<b>5 996</b>	<b>5 996</b>	<b>5 996</b>	<b>5 996</b>
Петуховский р-н	нежилые помещения в МКД	1	25	25	14 400	14 400	14 400	14 400
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	1	200	200	14 500	14 500	14 500	14 500
<b>итого по району</b>		<b>2</b>	<b>25</b>	<b>200</b>	<b>14 400</b>	<b>14 500</b>	<b>14 450</b>	<b>14 450</b>
Целинный р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	70	70	8 571	8 571	8 571	8 571
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>8 571</b>	<b>8 571</b>	<b>8 571</b>	<b>8 571</b>
Шадринский р-н	нежилые помещения в МКД	3	31	74,6	15 375	48 387	27 921	20 000
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	3	53,5	75,6	12 150	15 278	14 213	15 212

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	Макс. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Ср. стоимость 1 кв.м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв.м. (руб./кв.м.)
<b>итого по району</b>		<b>6</b>	<b>31</b>	<b>75,6</b>	<b>12 150</b>	<b>48 387</b>	<b>21 067</b>	<b>17 606</b>
Шумихинский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	149	149	16 101	16 101	16101	16 101
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>47</b>	<b>400</b>	<b>16 101</b>	<b>16 101</b>	<b>16 101</b>	<b>16 101</b>
Щучанский р-н	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	1	36	36	11 667	11 667	11 667	11 667
	нежилые здания	-						
<b>итого по району</b>		<b>1</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>11 667</b>	<b>11 667</b>	<b>11 667</b>	<b>11 667</b>
<b>Общие значения по области:</b>		<b>87</b>	<b>16</b>	<b>2268,3</b>	<b>365</b>	<b>136 986</b>	<b>35 017</b>	<b>30 120</b>

Как видно из таблицы диапазон площадей представленных объектов недвижимости по Курганской области колеблется от 16 кв.м. до 2268,3 кв.м. Стоимость 1 кв.м. тоже имеет большой диапазон: минимальная - 365 руб./м.кв. в Каргапольском районе, максимальная - 136986 руб./м.кв. в центре г. Кургана

Минимальная площадь 16 кв.м. представлена в мкр. Заозерный г. Кургана в сегменте - нежилые помещения в МКД.

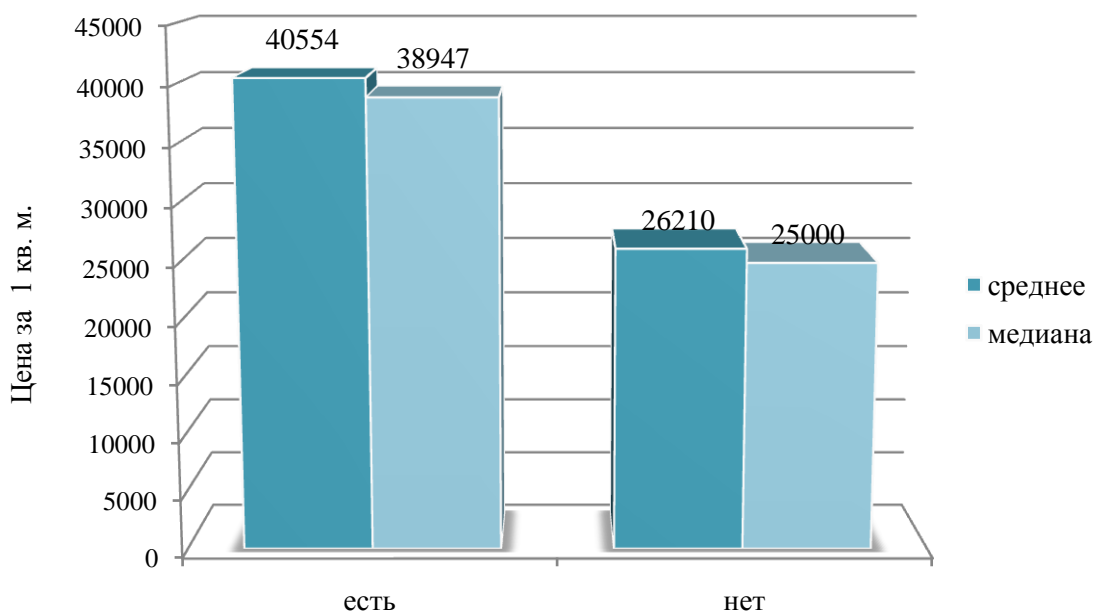
Максимальная площадь 2268,3 кв. м представлена в г. Кургане, в сегменте - здания отдельно стоящие.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м. - 365 руб./кв.м. в Каргапольском районе в сегменте - нежилые здания.

Максимальное значение стоимости 1 кв.м. - 136986 руб./кв.м. в центре г. Кургана в сегменте - нежилые здания.

## 2. Расположение относительно красной линии (Красная линия означает прямой выход (входную группу) на улицу/трассу из здания/помещения)

Диапазон стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости от наличия выхода на «красную линию»



При наличии выхода на «красную линию» стоимость объекта недвижимости выше, чем при отсутствии данного критерия.

Средняя стоимость 1 кв.м. торгового здания/помещения при наличии выхода на «красную линию» - 40554 р./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. торгового здания/помещения без выхода на «красную линию» - 26210 р./кв.м.

Вывод: Наличие выхода на «красную линию» играет существенную роль в ценообразовании объекта недвижимости.

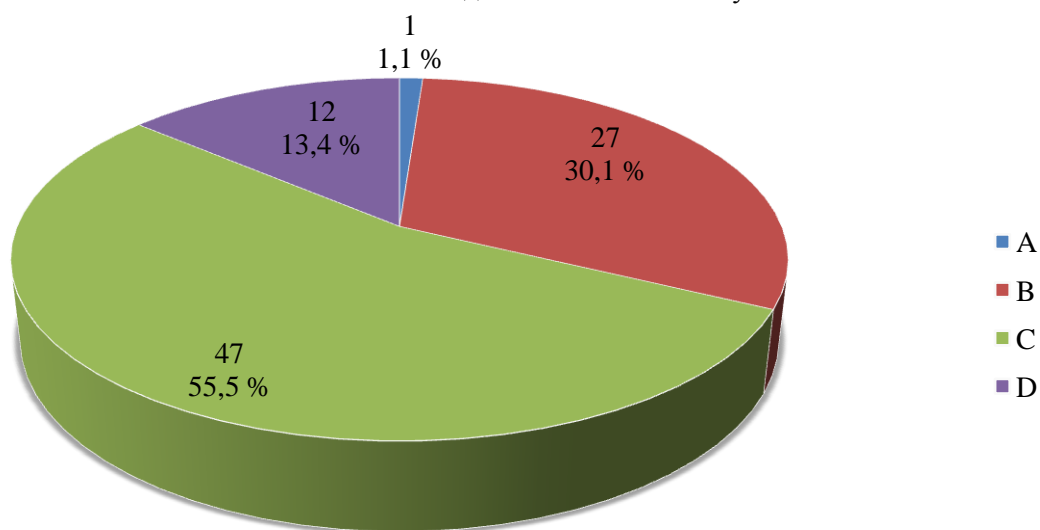
## 3. Класс объекта недвижимости

При анализе сведений качественные характеристики объектов продажи нежилых помещений были классифицированы по классам:

Торговые помещения									
№	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2

2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Соотношение объектов недвижимости по классу



Из 87 предложений по продаже торговых зданий и помещений в Курганской области, объекты недвижимости относящихся к классу С представлены более широко (47 ОН - 55,5 %). Меньше всего на рынке недвижимости представлены объекты класса А (1 ОН - 1,1 %).

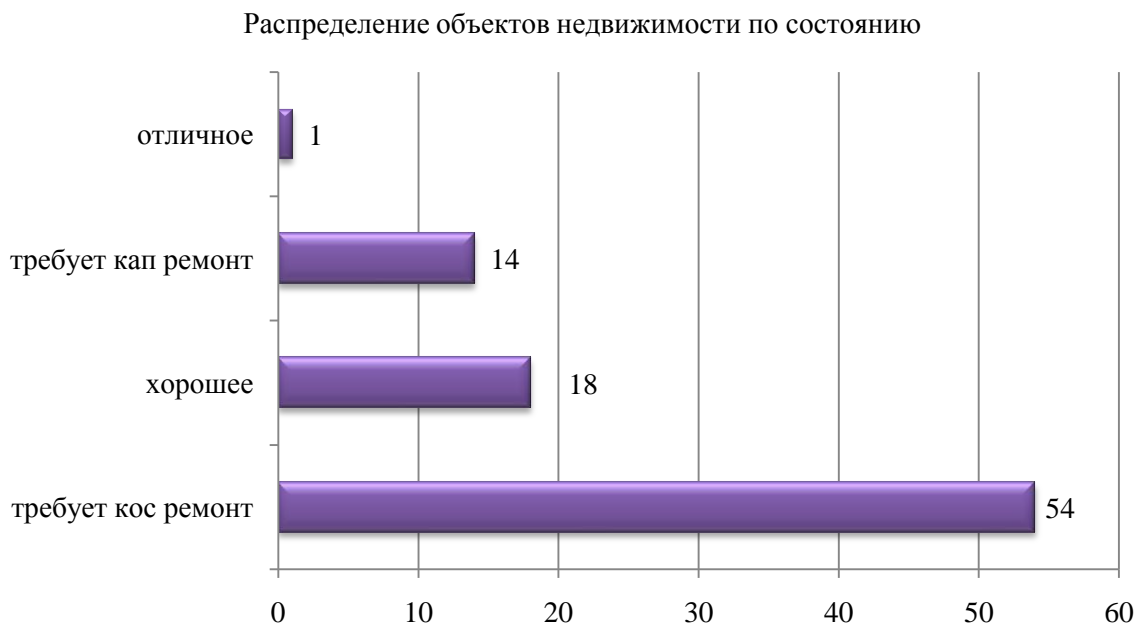
Кроме того, наблюдается прямая зависимость стоимости 1 кв.м. торговой недвижимости от класса объекта недвижимости.



Вывод: Стоимость объекта недвижимости зависит от его принадлежности к классу.

#### 4. Состояние объекта недвижимости

Одним из весомых ценообразующих факторов является состояние торгового помещения. Из графика видно, что на рынке коммерческой недвижимости больше всего представлено объектов недвижимости, требующих косметического ремонта.



Продажа объекта недвижимости для коммерческой деятельности зависит от его состояния. Здание/помещение с отличным ремонтом будет иметь более высокую стоимость, чем здание/помещение требующее косметического или капитального ремонта.

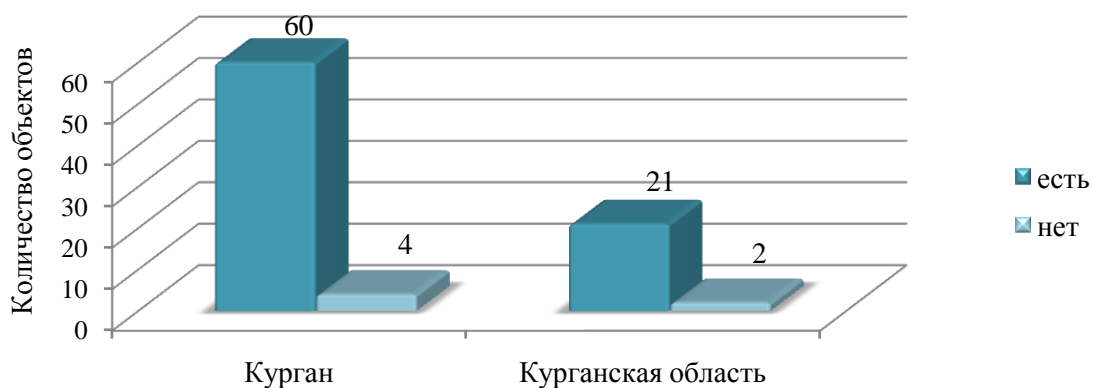
Вывод: От состояния продаваемого помещения/здания зависит его стоимость.

#### 5. Наличие парковки

Наличие парковки играет важную роль в ценообразовании объектов недвижимости коммерческого назначения.

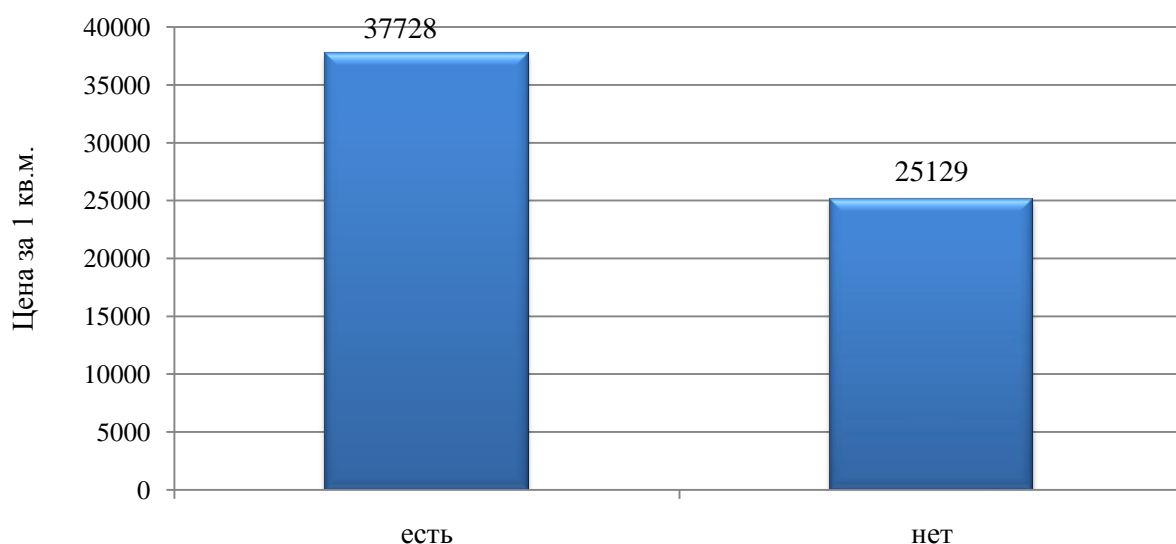
Общее количество предложений продажи объектов недвижимости с наличием парковки (84 он) превалирует над предложением продажи без парковки (6он).

### Соотношение количества предложений по продаже объектов недвижимости по наличию парковки



Наличие данного фактора увеличивает стоимость объекта недвижимости.

### Зависимость стоимости объекта недвижимости от наличия парковки



Анализ изменения стоимости торговых объектов за I - II кварталы 2019 г.

Из 87 объектов недвижимости, 23 торговых объекта изменили свою стоимость. Они представлены в таблице:

№ п/п	Адрес объекта	Цена объекта по состоянию на I квартал 2019 г.	Цена объекта по состоянию на II квартал 2019 г.	Темп роста. %	Темп прироста, %
1	г. Курган, ул. Бажова, д. 65	10 000 000	8 750 000	87,50	-12,50
2	г. Курган, ул. Кравченко, д. 23 ст. 1	13 740 000	13 670 000	99,49	-0,51
3	г. Курган, ул. Дзержинского, д. 60 ст. 2	24 500 000	21 700 000	88,57	-11,43
4	г. Курган, мкр. 3, д.	19 600 000	19 250 000	98,21	-1,79

	19				
5	г. Курган, ул. Кирова, д. б/н	680 000	650 000	95,59	-4,41
6	г. Курган, ул. Гагарина, д. б/н	1 150 000	1 100 000	95,65	-4,35
7	г. Курган, ул. К. Маркса, д. 123А	30 000 000	50 000 000	166,67	66,67
8	г. Курган, ул. Бажова, д. 67	6 000 000	4 500 000	75,00	-25,00
9	г. Курган, ул. Интернатовская, д. 2 к Г	3 500 000	3 100 000	88,57	-11,43
10	г. Курган, ул. Савельева, д. 56/7	22 000 000	17 000 000	77,27	-22,73
11	г. Курган, мкр. 3, д. 8В	12 200 000	11 500 000	94,26	-5,74
12	г. Шадринск, ул. Архангельского, д. 75	1 680 000	1 500 000	89,29	-10,71
13	Курганская область, р.п. Каргаполье, ул. Садовая, д. 9А	240 000	152 542	63,56	-36,44
14	Курганская область, г. Куртамыш, ул. Куйбышева, д. 7	850 000	799 999	94,12	-5,88
15	Курганская область, г. Шумиха, ул. Советская, д. 44	2 590 000	2 399 000	92,63	-7,37
16	г. Курган, ул. Пугачева, д. 99	2 200 000	2 484 000	112,91	12,91
17	г. Курган, ул. Станционная, д. 45	2 000 000	1 860 000	93,00	-7,00
18	г. Курган, ул. Станционная, д. 50	2 400 000	2 500 000	104,17	4,17
19	г. Курган, ул. Советская, д. 128	2 484 000	2 715 000	109,30	9,30
20	г. Курган, ул. Советская, д. 205	2 124 000	1 800 000	84,75	-15,25
21	Курганская область, г. Далматово, ул. Матросова, д. 6	1 500 000	1 700 000	113,33	13,33
22	Курганская обл., Петухово, ул. Красная, д. 34	300 000	360 000	120,00	20,00
23	г. Курган, ул. Сибирская, д. 19	3 000 000	2 400 000	80,00	-20,00
	Итого:	164 738 000	171 890 541	104,34	-4,34

Вывод: из-за отсутствия спроса большинство объектов (17) снизились в цене. А 5 объектов подорожали. Это связано с возможностью развития инфраструктуры вблизи объектов.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов коммерческого назначения, предназначенных для оказания услуг населению включая многофункционального назначения - продажа:**

Рынок коммерческой недвижимости Курганской области и г. Кургана не развит. Особенности рынка объектов коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

В настоящее время на рынке отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точечно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность застраиваемые районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещений и его качества.

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Кургана снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

По итогам проведенного анализа торговых помещений можно сделать вывод. В связи с тем, что рынок коммерческой недвижимости мало развит и объектов-аналогов недостаточно для построения статистической модели оценки, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена на основе рыночной стоимости.

Ниже приведены методы расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения:

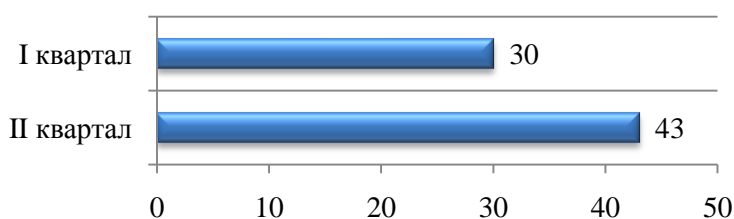
Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100))</math>, где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта - аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.</p>
ГО Шадринск		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта - аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>

ГНП		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100)) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>
СНП		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100)) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>

#### 4.4.2. Предложения - аренда объектов недвижимости 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»

Для анализа рынка торговых объектов недвижимости были проанализированы данные об аренде 60 зданий/помещений коммерческого назначения в I и II кварталах 2019 г.

Количество представленных аналогов по периодам



В ходе анализа предложений аренды объектов недвижимости торгового назначения г. Кургана и Курганской области во II квартале было выявлено, что общее количество предложений увеличилось, однако большого движения на рынке не наблюдается.

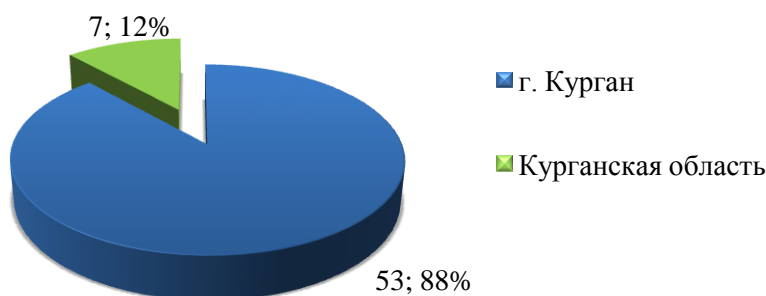
Сегменты рынка торговой недвижимости	Общее кол-во ОН в I кв.	Ср. стоимость 1 кв.м. в I кв.	Кол-во объявлений снятых с публикации во II кв.	Кол-во объявлений оставшихся во II кв.	Кол-во вновь набранных аналогов во II кв.	Общее кол-во ОН используемых в анализе (вкл. оставшиеся ОН из I кв.)	Ср. стоимость 1 кв.м. во II кв.	ТР, %	ТП, %
помещения в МКД	8	720	6	2	19	21	748	104	4
помещения в НЗ	18	382	7	11	16	27	410	107	7
нежилое здание	4	315		4	8	12	591	188	88
итого:	30				43	60			

Увеличение среднего показателя стоимости 1 кв.м. нежилых зданий произошло за счет включения аналога - торгового павильона расположенного по адресу: г. Курган, ул. Ленина, 21 ст.1 (у входа в горсад).

Чаще арендодатели сдают небольшие по площади, более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения торговой деятельности. На рынке нежилых помещений торгового назначения в г. Кургане достаточно предложений о сдаче помещений в аренду для ведения торговой деятельности. Аренда всегда дает предприятию пространство для маневра, позволяя уйти на менее дорогостоящие площади, либо в более престижный район.

Арендная ставка предложения зависит от месторасположения, окружения, и общего состояния.

Предложения об аренде объектов торговой недвижимости



Большее количество предложений по аренде торговой недвижимости представлено в г. Кургане (88 %)

Обзор рынка недвижимости проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost),

- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost),

-«ЦИАН»-

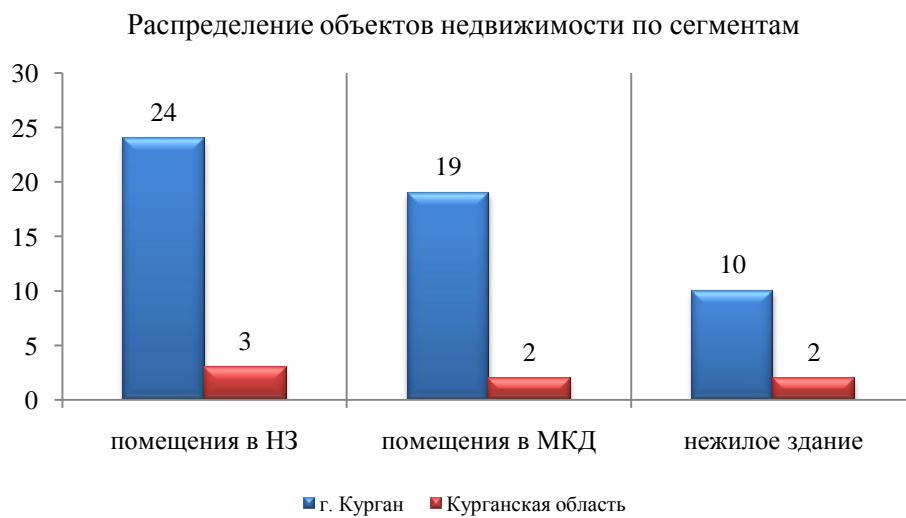
[https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV\\_PD\\_BwE](https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV_PD_BwE),

- «move.ru» -<https://kurgan.move.ru/kurgan/> и других сайтах сети Интернет.

В связи с тем, что рыночной информации об аренде торговых объектов недвижимости по Курганской области мало, было принято решение объединить представленные в районах объекты коммерческой деятельности в одну группу - Курганская область.

Все цены соответствуют дате подготовки анализа.

По сегментам рынок коммерческой недвижимости распределился следующим образом:



На рынке торговой недвижимости г. Кургана и Курганской области более широко представлены предложения об аренде торговых помещений в нежилых зданиях (24/3), предложения об аренде нежилых зданий представлены в меньшей степени (10/2).

Основными ценообразующими факторами, влияющими на размер арендной ставки и стоимости торговых помещений, являются:

- расположение объекта (район, удаленность от областного центра, от районного центра; локальное расположение по отношению к центральным улицам, окружение);
- внешний вид и входная группа (фасад, удобство доступа);
- наличие современных инженерных систем (лифты, вентиляция, кондиционирование);
- уровень и состояние внутренней отделки;
- наличие парковки.

### 1. Местоположение

Диапазон стоимости 1 кв.м. аренды коммерческой недвижимости в зависимости от месторасположения.

Тип ОН	Ср. стоимость 1 кв.м. ОН в г. Кургане, руб./кв.м.	Ср. стоимость 1 кв.м. ОН в Курганской обл., руб./кв.м.
помещения в НЗ	417	350
помещения в МКД	784	401
нежилое здание	639	350

Из таблицы видно, что не зависимо от типа торгового объекта недвижимости средняя стоимость в г. Кургане выше, чем в Курганской области.

Вывод: Стоимость арендной ставки напрямую зависит от месторасположения объекта недвижимости предназначенного для торговой деятельности.

Диапазон цен аренды за 1 кв.м. и площади торговых объектов недвижимости.

Местоп. ОН	Вид ОН	Кол-во предл.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Ср. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м., руб/м.кв.	Макс. стоимость 1 кв.м., руб/м.кв.	Ср. стоимость 1 кв.м., руб/м.кв.	Мед. знач. стоимости 1 кв.м., руб/м.кв.
г. Курган (центр)	нежилые пом. в мкд	13	49	321	107	500	1 983	939	536
	нежилые пом. в нз	10	5	360	144	60	1 278	544	429
	нежилые здания	2	140	327	234	1214	1 223	1 219	1 000
г. Курган (прицентр)	нежилые пом. в мкд	3	110	280	197	364	714	526	500
	нежилые пом. в нз	10	30	829	312	200	1 000	358	476
	нежилые здания	4	15	242	103	500	1 033	797	500
г. Курган (заоз)	нежилые пом. в мкд	2	30	75	53	283	533	408	533
	нежилые пом. в нз	2	20	200	110	250	500	375	563
	нежилые здания	-							
г. Курган (окраина)	нежилые пом. в мкд	1	450	450	450	300	300	300	300
	нежилые пом. в нз	2	21	514	268	100	150	125	341
	нежилые здания	4	150	480	268	104	318	191	451
г. Курган	<b>нежилые пом. в мкд</b>	<b>19</b>	<b>30</b>	<b>450</b>	<b>133</b>	<b>283</b>	<b>1983</b>	<b>784</b>	<b>533</b>
	<b>нежилые пом. в нз</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>829</b>	<b>221</b>	<b>60</b>	<b>1278</b>	<b>417</b>	<b>451</b>
	<b>нежилые здания</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>480</b>	<b>195</b>	<b>104</b>	<b>1223</b>	<b>639</b>	<b>500</b>
<b>итого по г. Кургану:</b>		<b>53</b>	<b>5</b>	<b>829</b>	<b>185</b>	<b>60</b>	<b>1983</b>	<b>591</b>	<b>476</b>
Курганская область	нежилые пом. в мкд	2	72	500	286	350	451	401	567
	нежилые пом. в нз	3	50	250	133	150	500	350	400
	нежилые здания	2	300	450	375	300	400	350	530
<b>Общие значения по области</b>		<b>7</b>	<b>50</b>	<b>500</b>	<b>246</b>	<b>150</b>	<b>500</b>	<b>364</b>	<b>500</b>
<b>Общие значения по всем сегментам:</b>		<b>60</b>	<b>5</b>	<b>829</b>	<b>192</b>	<b>60</b>	<b>1983</b>	<b>564</b>	<b>476</b>

Из таблицы видно, что диапазон площадей представленных в аренду объектов недвижимости по Курганской области колеблется от 5 кв.м. (оборудованная торговая площадь в универсаме) до 829 кв.м. (торговый этаж на оптовой базе).

Стоимость 1 кв.м. тоже имеет большой диапазон: минимальная - 60 руб./м.кв. в центре г. Кургана (помещение на цокольном этаже микрорынка «Володарский»), максимальная - 1983 руб./м.кв. на центральной улице г. Кургана, (помещение на 1 этаже МКД - ул. Гоголя).

Минимальная площадь 5 кв.м. представлена центральной части г. Кургана в сегменте - нежилые помещения в НЗ.

Максимальная площадь 829 кв. м представлена в прицентральном районе г. Кургана, в сегменте - нежилые помещения в НЗ.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м. - 60 руб./кв.м. в центре г. Кургана, в сегменте - помещения в НЗ.

Максимальное значение стоимости 1 кв.м. - 1983 руб./кв.м в центральном районе г. Кургана в сегменте - нежилые помещения в МКД.

## 2. Состояние помещения/здания торгового назначения

Большое значение на арендную ставку имеет состояние объекта недвижимости. Из анализируемых объектов недвижимости большее количество сдаваемых в аренду торговых помещений/зданий находятся в хорошем состоянии (31). Меньше всего объектов которым требуется капитальный ремонт (4).

Количество объектов по состоянию

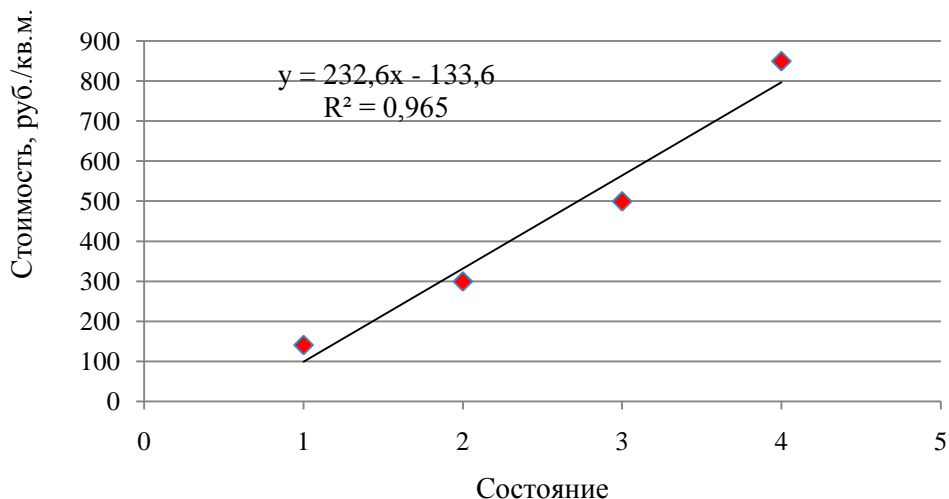


Для анализа и дальнейшего построения модели было решено разбить объекты недвижимости по следующим группам:

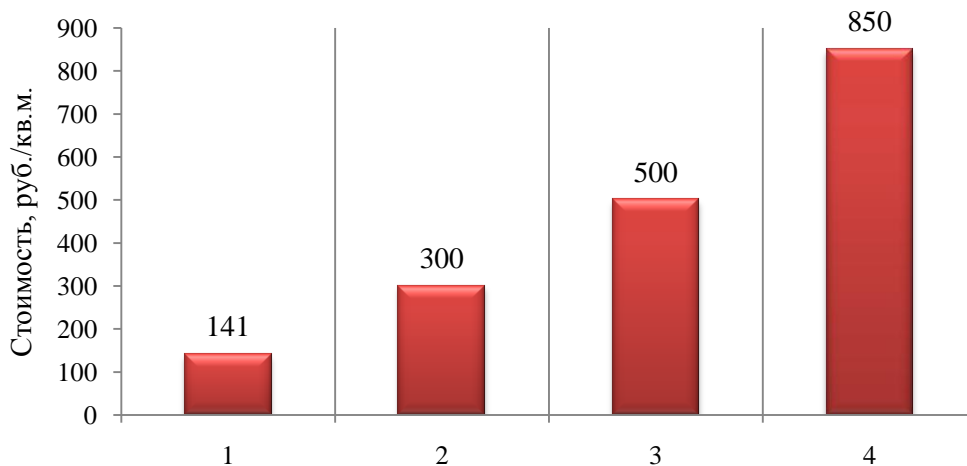
Группа	Состояние
4	Новое, отличное
3	Хорошее
2	Требуется косметический ремонт
1	Требуется капитальный ремонт

В результате данного разделения получилась прямая зависимость стоимости 1 кв.м. арендуемого объекта недвижимости от его состояния.

### Зависимость стоимости от состояния объекта недвижимости



Стоимость 1 кв.м. ОН в зависимости от состояния



Средняя стоимость 1 кв.м. торгового объекта недвижимости 4 группы выше (850 руб./кв.м.), чем объекты с необходимостью капитального ремонта отнесенные к 1 группе (141 руб./кв.м.)

Вывод: Арендная ставка зависит от состояния объекта недвижимости.

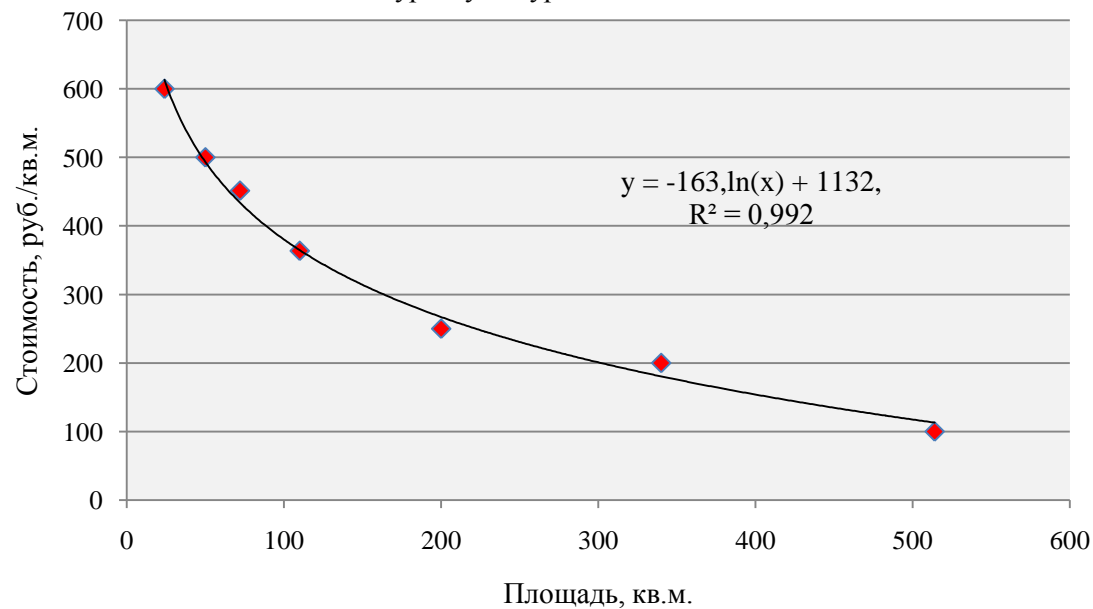
### 3. Площадь сдаваемого в аренду торгового объекта недвижимости

Площадь имеет обратную зависимость от стоимости объекта недвижимости. Т.е., чем больше площадь, тем дешевле стоит 1 кв.м. Построим модель на основе объектов - аналогов расположенных в г. Кургане, в сегменте «помещения».

№	Н/П	Улица	Дом	Объект	Цена за текущий квартал, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Функц. группа	Ком. услуги	Район города	Выход на красную линию	Эжж	Группа капитальности	Год постройки	Материал стен	Ссылка на скриншот	Дата заполнения
1	Курганская обл.	Ленина	22	помещение в нежилом здании	25 000	50	500	4 группа	ком вкл. в стоимость	Центр	да	2	I	2017	сэндвич-панель	<a href="https://www.avito.ru/s-humiha/kommercheska-ya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_1165006934">https://www.avito.ru/s-humiha/kommercheska-ya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_30_m_1165006934</a>	13.05.2019
2	Курган	Б.Петрова	60	помещение в нежилом здании	68 000	340	200	4 группа	по счетчикам	Прицентр	да	I	I	1988*	панельные	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/169741036/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/169741036/</a>	13.05.2019
3	Курганская обл.	Ленина	188	помещение нежилое в МКД	32 500	72	451	4 группа	по счетчикам	Центр	да	1/5	I	нет данных	кирпичные	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/194525540/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/194525540/</a>	13.05.2019
4	Курган	Дзержинского	26А	помещение нежилое в МКД	40 000	110	364	4 группа	по счетчикам	Прицентр	да	2/2	I	2014	пенوبлок со облицовкой	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/204341663/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/204341663/</a>	13.05.2019

5	Курган	пр.М.Голикова	6	помещение в нежилом здании	50 000	200	250	4 группа	ком вкл. в стоимость	Заозерный	да	2/2	I	2011	кирпичные	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/198769106/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/198769106/</a>	14.05.2019
6	Курган	пр.М.Голикова	24А	помещение в нежилом здании	51 400	514	100	4 группа	по счетчикам	Окраина	да	2,3/3	I	2016	кирпичные	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196914/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196914/</a>	14.05.2019
7	Курган	Б.Петрова	60	помещение в нежилом здании	14 400	24	600	4 группа	по счетчикам	Центр	да	I	I	1988*	панельные	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202739267/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202739267/</a>	14.05.2019

Зависимость стоимости от площади на примере выборки помещений по г. Кургану и Курганской области

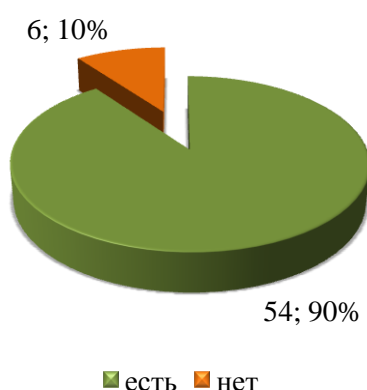


Вывод: Наблюдается обратная зависимость стоимости от площади объекта недвижимости

#### 4. Наличие парковки

Немаловажным фактором для торговой недвижимости является наличие парковки.

##### Объекты недвижимости по наличию парковки



90 % объектов - аналогов представленных на рынке аренды торговой недвижимости имеют парковку, её наличие расценивается как повышающий фактор стоимости.

Вывод: Стоимость арендной ставки зависит от наличия парковочных мест.

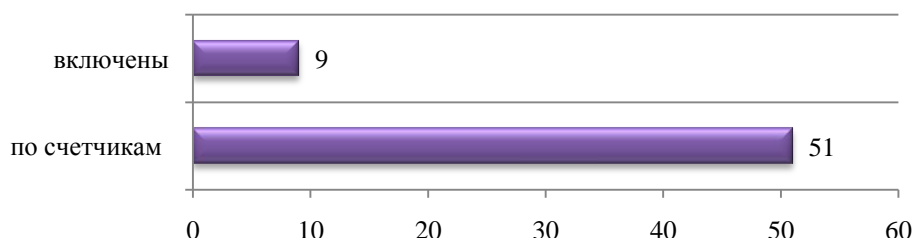
#### 5. Коммунальные платежи

При формировании арендной ставки объекта недвижимости большое значение имеет форма оплаты коммунальных услуг. На рынке предложений по аренде торговых площадей представлены следующие варианты оплаты:

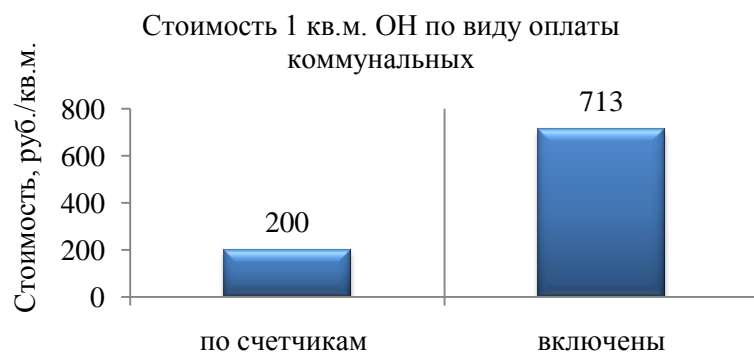
- коммунальные включены в стоимость арендной платы;
- коммунальные платежи оплачиваются по счетчикам.

Из общего количества предложений об аренде подавляющее большинство предложений с оплатой по счетчикам (51). Предложений с включенными в арендную ставку коммунальными платежами меньше (9).

##### Количество объектов по способу оплаты коммунальных платежей



Стоимость 1 кв.м. торговой недвижимости, в которую включены коммунальные услуги выше (713 руб./кв.м.), чем предложения с дополнительной оплатой коммунальных по счетчикам (200 руб./кв.м.).



Вывод: Форма оплаты коммунальных платежей влияет на стоимость арендной ставки.

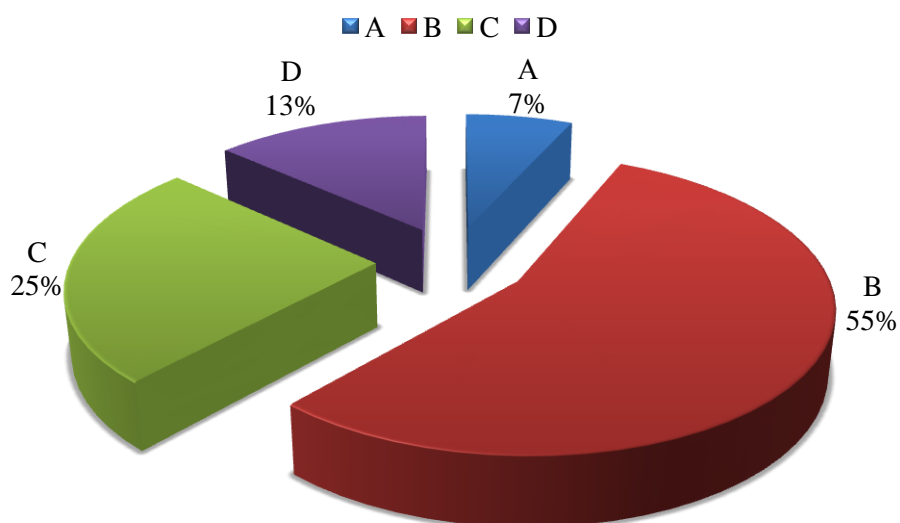
## 6. Классы объектов недвижимости

При анализе сведений качественные характеристики объектов аренды торговых зданий/помещений были классифицированы по классам:

Торговые помещения									
№	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост.общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост.общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Объекты торговой недвижимости на рынке аренды во II квартале распределились следующим образом:

Соотношение объектов недвижимости по классам

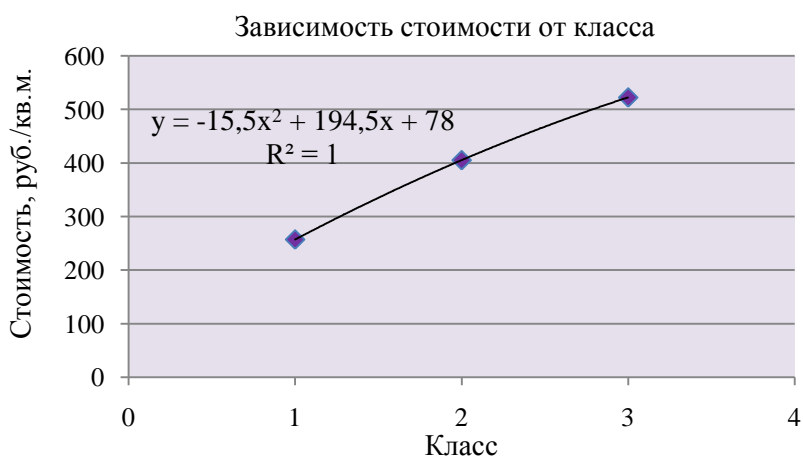


Больше всего представлены объекты класса В - 33 (55 %). Меньше всего объекты класса А - 4 (7 %).

Для построения модели из 3 группы (D) были исключены объекты недвижимости расположенные в центральной части города, в связи с тем, что это не всегда показательные объекты.

Кроме того, группы А и В не имеют принципиальных различий и были объединены в одну группу - 1.

Класс	Группа	Средний показатель стоимости 1 кв.м. (без выбросов), руб./кв.м.
А, В	3	522
С	2	405
Д	1	257



Вывод: Наблюдается прямая зависимость стоимости от класса недвижимости. Чем ниже класс объекта недвижимости, тем ниже его стоимость.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов коммерческого назначения, предназначенных для оказания услуг населению включая многофункционального назначения - аренда:**

Основными ценообразующими факторами, влияющими на размер арендной ставки торговых помещений, являются:

- месторасположение объекта (район, удаленность от областного центра, от районного центра, локальное расположение по отношению к центральным улицам, окружение);
- внешний вид и входная группа (фасад, удобство доступа, выход на «красную линию»);
- уровень и состояние внутренней отделки;
- класс объекта недвижимости (А, В, С, D);
- площадь;
- форма оплаты коммунальных платежей;
- наличие современных инженерных систем (лифты, вентиляция, кондиционирование);
- наличие парковки.

#### 4.4.3. Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 4 группы «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»

Для анализа рынка коммерческой недвижимости, использовались данные органов местного самоуправления, предоставленные на запрос ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 16.01.2019 г. № 45-25/111 о проведенных торгах и аукционах за период с 2016 г. - 2018 г.

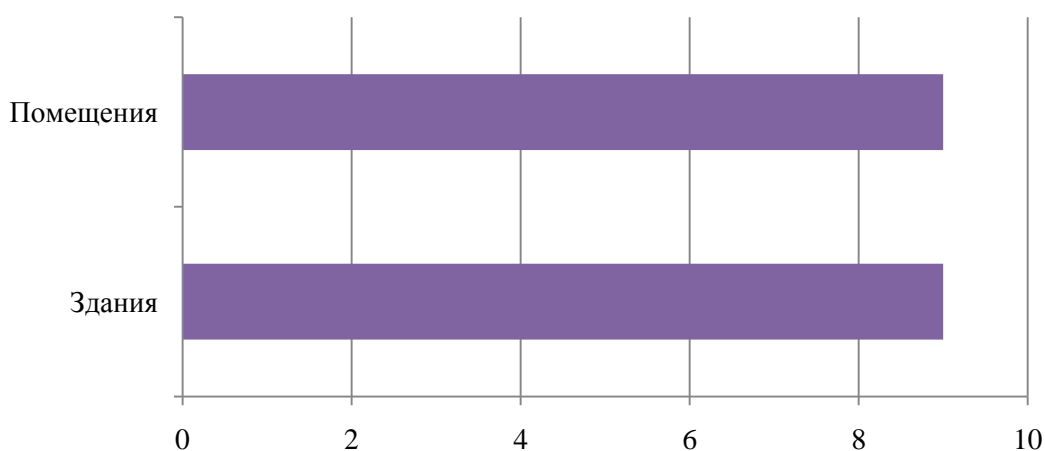
Было представлено 18 сведений (9 помещений и 9 зданий) о проведенных торгах по коммерческой недвижимости в Курганской области. 12 сделок состоялось, 6 признаны не состоявшимися в связи с отсутствием заявок.

В связи с тем, что информации по торгам и аукционам торговой недвижимости мало, было принято решение объединить данные по сельским населенным пунктам (СНП) и городским населенным пунктам (ГНП). В г.Курган представлено 2 объекта коммерческой недвижимости.

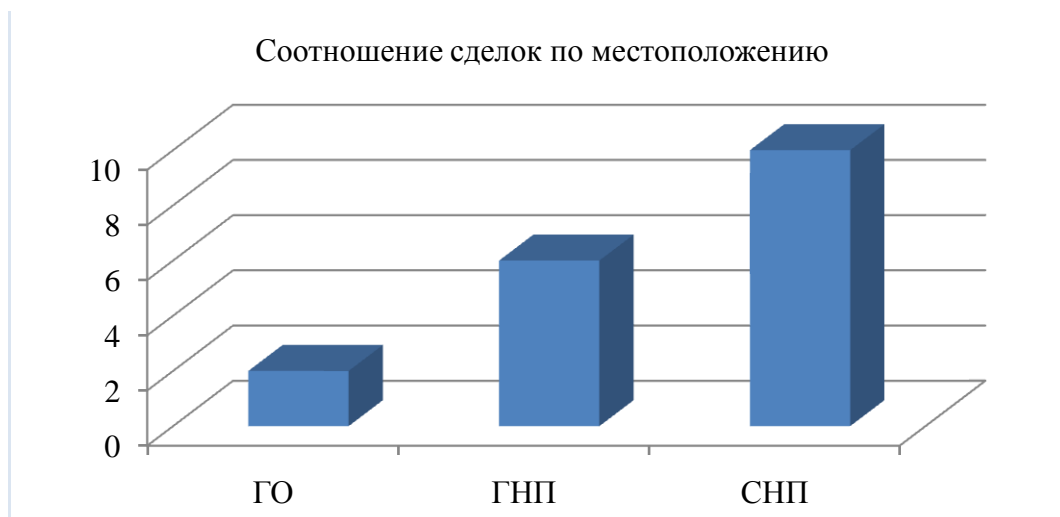
Результаты проведенных аукционов торговой недвижимости



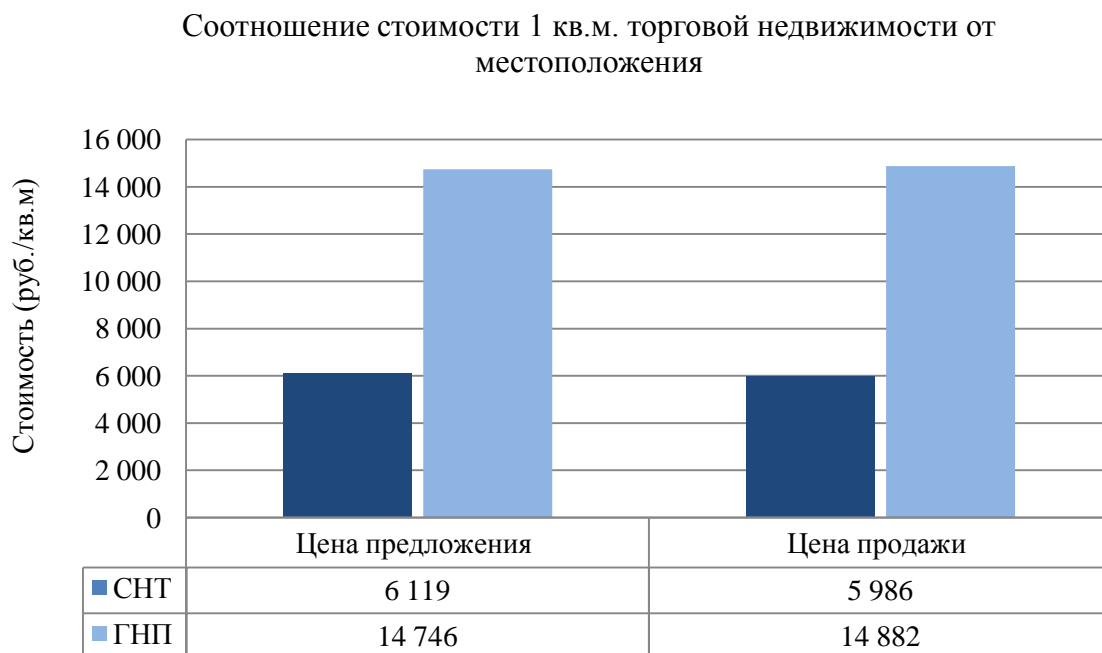
Количество объектов по виду



Из них продано 9 помещений и 9 зданий коммерческого назначения



Большее количество сделок по торгам и аукционам торговой недвижимости было проведено сельскими населенными пунктами (СНП) - 10. Сделок в городских населенных пунктах (ГНП) заключено меньше - 6, в городском округе (ГО) - 2.



В ГО Курган было представлено 2 торговых объекта недвижимости, сделок не состоялось. Средняя стоимость предложения и продажи 1 кв.м. торговой недвижимости в СНП ниже, чем в ГНП.

Приватизация государственного и муниципального имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц осуществлялась на основании Федерального закона от 21.05.2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Торги проводились с помощью следующих способов приватизации:

1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе

На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

2. Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе

На конкурсе могут продаваться акции акционерного общества либо доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, либо объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр объектов культурного наследия), если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

### 3. Продажа посредством публичного предложения.

Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

### 4. Продажа без объявления цены

Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. в СНП - 6 119 руб./кв.м., средняя стоимость продажи - 5 986 руб./кв.м.

Средняя стоимость предложения за 1 кв.м. в ГНП - 14 746 руб./кв.м., средняя стоимость продажи - 14 882 руб./кв.м.

Из диаграммы видно, что средняя стоимость 1 кв.м. в ГНП (городских населённых пунктах) выше, чем стоимость за 1 кв.м. в СНП (сельских населённых пунктах), что свидетельствует о том, что стоимость коммерческих объектов недвижимости зависит от их месторасположения.

Таблица №1- Диапазон стоимости 1 кв.м. по районам населенных пунктов.

	ГНП			СНП			ГО		
	Центр	Прицентр	Окраина	Центр	Прицентр	Окраина	Центр	Прицентр	Окраина
Предложение	14620	-	15 375	3524	2082	1839	-	4676	11213
Сделка	14395	-	-	2329	2167	-	-	-	-

Таблица № 2- Соотношение стоимости 1 кв. м. предложения и продажи коммерческой недвижимости.

Общее кол-во состоявшихся сделок	Общее кол-во состоявшихся сделок	Предложение				Продажа				Среднее значение площади (кв.м.)
		Сред. стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Min стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Max стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Сред. стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Мед. значение стоимости 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Min стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	Max стоимость 1 кв. м. (руб./кв.м.)	
СНП										
Помещения в МКД	1	26 176	26 176	26 176	26 176	26 176	26 176	26 176	26 176	26 176
Помещения в НЗ	1	9 508	9 508	4 193	14 822	4 403	4 403	4 403	4 403	4 403
Нежилые здания	5	4 130	3 408	443	14 652	3 166	2 846	586	7 678	1 529
<b>Итого</b>	<b>7</b>	<b>13 271</b>	<b>9 508</b>	<b>443</b>	<b>26 176</b>	<b>11 248</b>	<b>4 403</b>	<b>586</b>	<b>26 176</b>	<b>10 703</b>
ГНП										
Помещения в МКД	2	12 958	15 375	2 130	21 368	15 002	15 002	7 995	22 009	96
Помещения в НЗ	2	17 489	17 489	13 324		18 364	18 364	13 990	22 738	206
Нежилые здания	1	7 678	7 678	7 678	7 678	14 652	14 652	14 652	14 652	14 652
<b>Итого</b>	<b>5</b>	<b>12 708</b>	<b>15 375</b>	<b>2 130</b>	<b>21 368</b>	<b>16 006</b>	<b>15 002</b>	<b>7 995</b>	<b>22 738</b>	<b>4 985</b>
ГО										
Помещения в МКД										
Помещения в НЗ		11 213	11 213	11 213	11 213	-	-	-	-	921
Нежилые здания	-	4 676	4 676	4 676	4 676	-	-	-	-	9
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>7 945</b>	<b>7 945</b>	<b>4 676</b>	<b>11 213</b>					<b>465</b>

Количество сделок по продаже коммерческой недвижимости в СНП 7 и ГНП 5 в ГО сделок не состоялось.

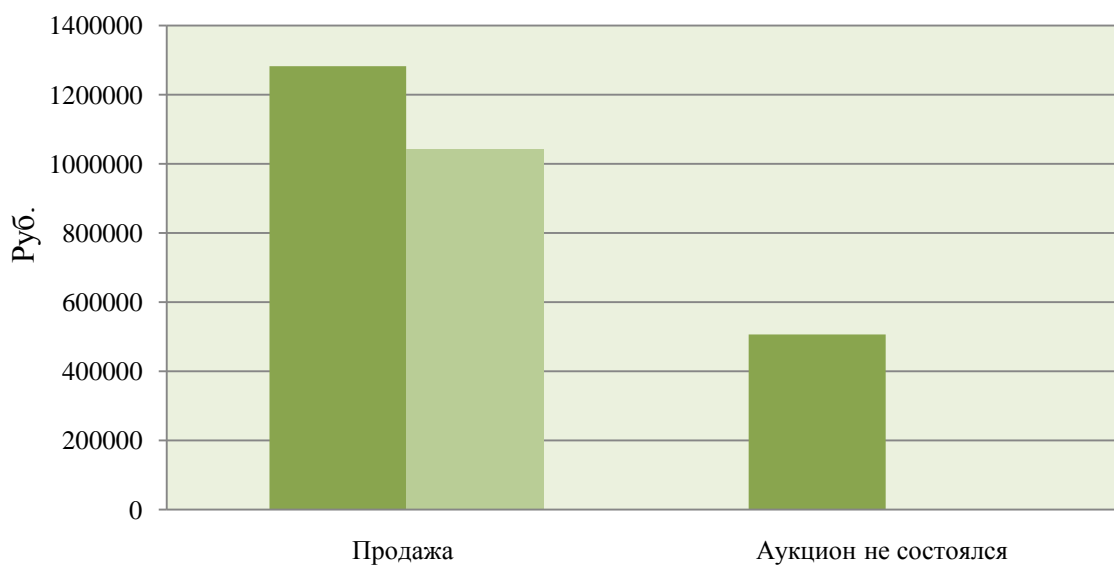
Максимальная стоимость 1 кв.м продажи коммерческой недвижимости в ГНП в сегменте нежилые здания - 14 625 руб./кв.м.

Минимальная стоимость 1 кв.м. продажи в ГНП в сегменте помещение в многоквартирном жилом доме - 7 995 руб./кв.м.

Также были представлены сведения об объектах недвижимости (6), торги по которым не состоялись, в связи с отсутствием заявок

Средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости, аукцион по которым, признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок - 6 878 руб./кв.м.

### Диапазон среднего значения абсолютной стоимости коммерческой недвижимости по видам сделок



■ Ср. значение абсолютной стоимости предложения (руб.) ■ Ср. значение абсолютной стоимости сделки (руб.)

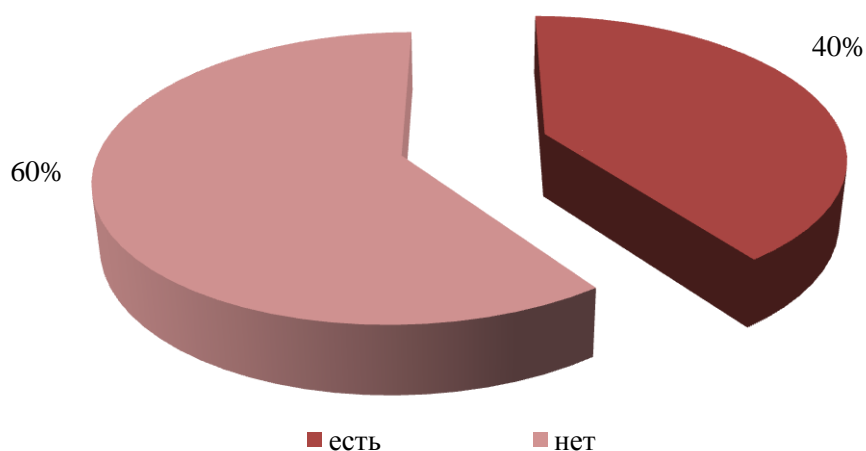
В целом:

- при продаже объектов недвижимости торгового назначения абсолютная стоимость состоявшейся сделки ниже (1 041 622 руб.), чем стоимость предложения (1 282 084 руб.)
- абсолютная величина предложения по объектам недвижимости аукцион по которым не состоялся составляет 506 576 руб.

### Выход на «красную линию»

Красные линии - линии обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

### Соотношение объектов недвижимости по наличию выхода на "красную линию"



Из общего количества анализируемых объектов недвижимости у большего количества нет выхода (12) на «красную линию».

Таблица № 3 - Зависимость стоимости коммерческой недвижимости от выхода на «красную линию»

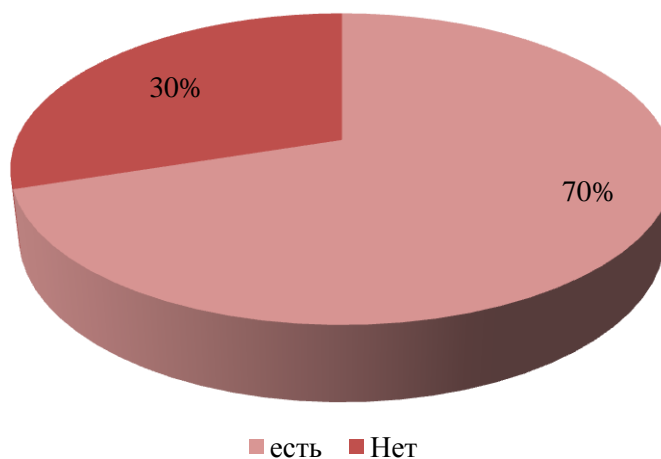
	Общее количество	Стоимость предложения за 1 кв.м.		Стоимость сделки за 1 кв.м.	
		есть выход на КЛ	нет выхода на КЛ	есть выход на КЛ	нет выхода на КЛ
Продажа	12	3 406	8 216	5 290	13 836
Сделка не состоялась	5	5 486	14 983	-	-

Вывод: нет зависимости стоимости коммерческой недвижимости от выхода на «красную линию».

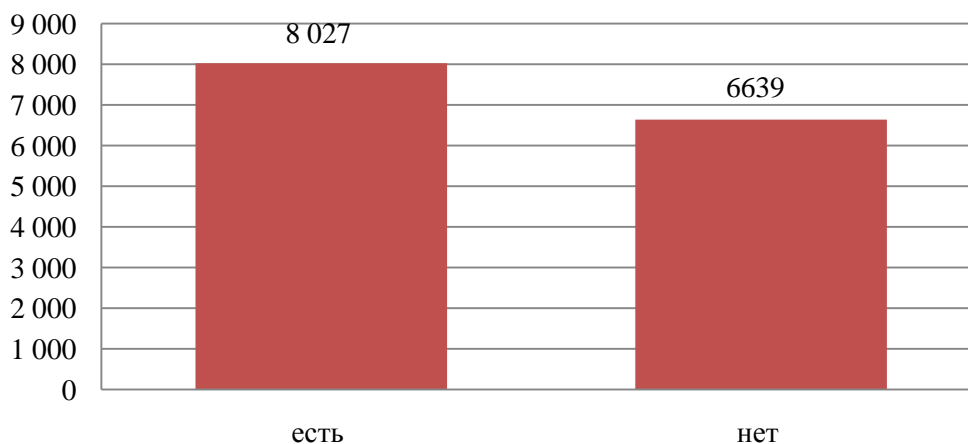
### Наличие парковки

Предложений с наличием парковки больше (16), чем предложений без парковки (6).

Количество объектов коммерческой недвижимости с наличием парковки



Средняя стоимость 1 кв.м. торговой недвижимости



Стоимость предложения с наличием парковки выше (8 027 руб./кв.м.), чем предложения без парковки (6 639 руб./кв.м.)

## Оснащение объектов недвижимости торгового назначения (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация).



В меньшинстве случаев на торгах представлены объекты, полностью оснащённые электричеством, водопроводом, отоплением, канализацией - 4 (22 %).

На торгах представлено большинство продаваемых объектов торговой недвижимости с полным отсутствием оснащения 9 (50 %).

### Материал стен

Кирпич:

Несмотря на интенсивное развитие строительных технологий и появление новых стройматериалов, кирпич по-прежнему остается наиболее популярным и востребованным. Объяснить это просто: он обладает непревзойденными эксплуатационными характеристиками и долговечностью. Возведенная по всем правилам кирпичная стена, толщина которой рассчитана с учетом типа и назначения постройки, сможет прослужить десятки, а то и сотни лет.

Прежде всего, кирпич - очень надежный материал. Если кирпичная кладка имеет нужную толщину и выполнена с соблюдением технологий, она сможет без проблем выдерживать значительные нагрузки от этажей и кровельной конструкции. Помимо этого, данный строительный материал обладает такими качествами, как низкая теплопроводность, хорошая звукоизоляция, высокая стойкость к деформации и изгибу

Рассчитанная в соответствии с установленными стандартами кирпичная кладка не требует массивного фундамента, при этом она будет обладать отличной несущей способностью

Дерево

Деревянный дом отличается изяществом, красотой, простотой монтажа и обработки.

Дерево - экологически чистый строительный материал и отвечает всем санитарно-гигиеническим требованиям.

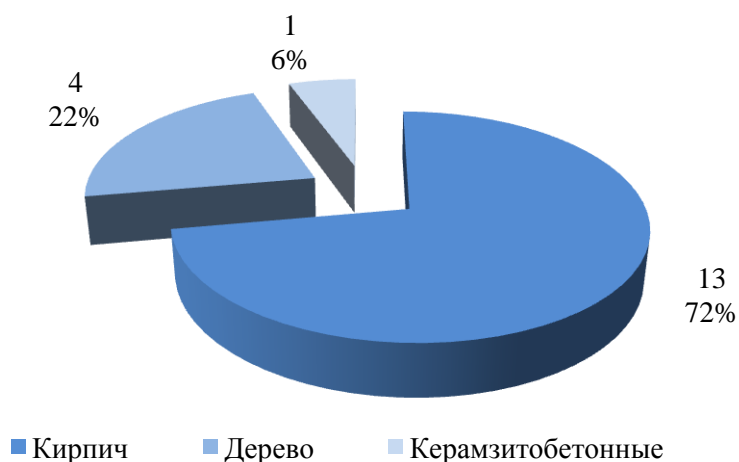
Деревянные стены могут выдерживать бесконечное количество циклов заморзания, обладают низкой теплопроводностью и требуют минимального утепления, прогреваются после заморозки за несколько часов, после высыхания практически не подвержены деформации при использовании «живого» дерева (не сухарника) первые годы требуется уход - конопатка это достаточно трудоемкая и дорогостоящая процедура, при использовании непросушенного дерева, деформации неизбежны.

Керамзитобетонные

Несмотря на то что, керамзитобетон является лёгким бетоном, его объемный вес сравнительно большой. Изготавливается он при помощи керамзита, структурно составляющего из пустотелых шариков обожженной глины, к которым добавляется цемент, песок и присадки

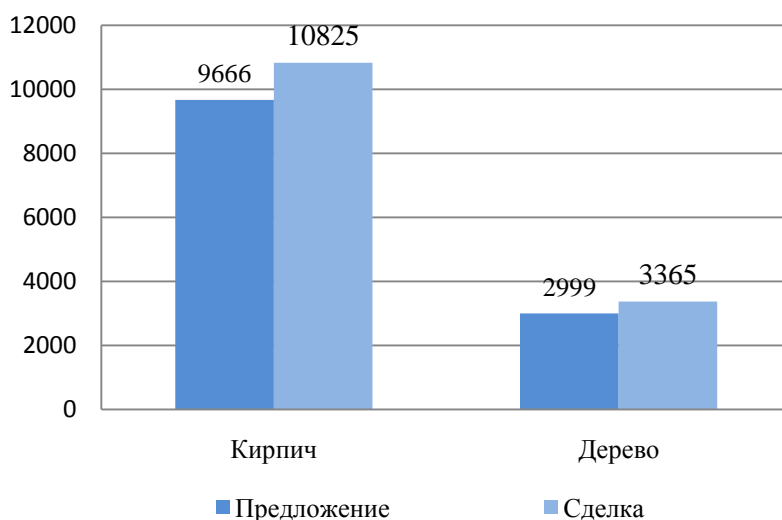
для придания пористости. В результате получается экологичный материал, а стены из керамзитобетонных блоков очень прочные и надёжные.

Соотношение объектов недвижимости по материалу стен



Из общего количества представленных объектов недвижимости коммерческого назначения (18) большее количество объектов (13) имеют кирпичные стены. Меньшим количеством представлены каменные стены (1) и деревянные (4) в том числе нежилое здание столовой, имеющее материал стен (тёс) отнесено к объектам, имеющим материал стен (дерево).

Стоимость 1 кв.м. в зависимости от материала стен при продаже коммерческой недвижимости



В состоявшихся сделках продажи коммерческой недвижимости представлены объекты с кирпичными и деревянными стенами. Стоимость предложения и продажи объектов с кирпичными стенами выше стоимости деревянных.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов коммерческого назначения, предназначенных для оказания услуг населению включая многофункционального назначения, представленных на аукционах и торгах:**

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод, что рынок недвижимости объектов торговли, не развит. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена на основе рыночной стоимости.

## **4.5. Анализ 5 группы «Объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения».**

Объекты капитального строительства в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 г.) имеют рекомендуемые коды, позволяющими разбить объекты на основные или функциональные группы. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, относятся к пятой группе, которая в свою очередь делится на подгруппы:

- Гостиницы: класс 2 и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы - это здания и (или) помещения, предоставляющие для краткосрочного пребывания жильё, - как правило, спальное место за небольшую сумму в номере без дополнительных удобств с минимальным выбором услуг. Номера однотипны и рассчитаны на 2 - 3 - 4 человек. В номерах хостелов одновременно могут проживать несколько посторонних людей, что сближает их с общежитиями. Такие объекты недвижимости востребованы любителями недорогих путешествий, группой людей ограниченных в материальном плане, а так же сотрудниками организации командированными по работе в другой город;

- Гостиницы: класс 3 - это здания и (или) помещения среднего класса предназначенные для временного проживания со стандартным набором услуг: ежедневная уборка номеров, санузел, телевизор, иногда - мини - бар или холодильник. Часто на территории «трешек» работают прачечные для постояльцев, есть бассейны и тренажерные залы, бизнес - центры. Кроме того, гостиницы третьего класса могут похвастать богатым выбором номеров: одноместные, двухкомнатные, для курящих и не курящих;

- Гостиницы: класс 4 и выше - это здания и (или) помещения высокого класса или класса «люкс» предназначенные для временного проживания, где помимо услуг, которые можно найти в гостиницах 3 класса, также предлагают спа, массаж, несколько баров и ресторанов, конференц-залы, бассейны. Богаты в выборе номеров, «люкс» апартаменты могут быть даже многокомнатными. Цены на проживание в таких гостиницах достаточно высокие, равно как и на дополнительные услуги;

- Апартаменты - отели - тип гостиницы, в которой номера представляют собой отдельную квартиру с кухней, оснащенной всем необходимым (плата в гостинице не за отдельное место, а за всю квартиру, но количество постояльцев регламентируется). По сути, апартаменты - отель - это здание жилого комплекса с отдельными квартирами, но в нем используются некоторые из элементов отеля. Например, стойка регистрации, система бронирования номеров, телефонная поддержка, разделение номеров по типам;

- Гостиницы, объекты коттеджного типа - это вместительные дома, расположенные на большой отдаленной от города территории. Сами коттеджи представляют собой двухэтажные дома с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже - спальни, одноквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков. Отдых в таких домах становится все более популярным, а снять его можно на весь сезон, что будет гораздо выгоднее, чем посуточная аренда дома у частных лиц.

- Мотель - небольшая гостиница, вход в номера которой осуществляется с улицы (с места парковки автомобиля). Как правило, мотели имеют всего один или два этажа, количество дополнительных услуг и типов номеров минимально, что соответствует низкой стоимости проживания. Для многих людей, особенно постоянно находящихся в разъездах на собственном автомобиле, мотели удобны отсутствием долгих регистрационных формальностей, возможностью иметь свой автомобиль на виду; также для инвалидов является преимуществом прямой доступ с улицы в номер. К недостаткам таких объектов относится низкий уровень безопасности, а также минимальное обслуживание;

- Общежития - это специализированные жилые помещения, предназначенные для временного проживания граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или получением образования в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие. Общежития используются для проживания сезонных,

временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Недопустимо предоставлять под общежитие часть жилого дома, например одну секцию либо один этаж многоэтажного дома;

- Пансионаты - комплекс зданий и сооружений круглогодичного функционирования. Основной его задачей является организация полноценного отдыха и укрепления здоровья, обеспечение отдыхающих необходимыми услугами, трехразовым питанием, организацией культурно - массовых и спортивно - оздоровительных мероприятий. Кроме того, все пансионаты отличаются своим расположением: либо неподалеку от берега моря (и, как правило, с собственным благоустроенным пляжем), либо в тихой лесопарковой зоне с живописными ландшафтами и чистейшим воздухом.

- База отдыха - здание, строение, сооружение либо комплекс зданий, строений, сооружений для культурно - бытового время препровождения, развлечения и отдыха населения, туристов и экскурсантов. Как правило, создаются для людей, занимающихся активным отдыхом и совершающих различные походы: пешеходные, горные, водные, лыжные, велосипедные, конные. Базы отдыха бывают сезонные (летние или зимние) и круглогодичные. Размещаются в местах с развитыми традициями природного туризма (горного, водного, пешеходного) и играет роль гостиниц. Создаются на трассах туристских маршрутов, и организует туристические мероприятия в окрестностях. Как правило, такие базы предлагают своим гостям множество возможностей провести время с пользой - поездки на квадроциклах по неизведанным лесным просторам, походы за грибами и ягодами, рыбалка и охота. Услуги включают предоставление ночлега, питания, проката спортивного инвентаря. Располагают номерами для туристов с самыми разными запросами. Если стандартные комнаты кажутся простоватыми, можно снять номер повышенной комфортности;

- Пионерские лагеря - воспитательно-оздоровительные учреждения, построенные в советское время для пионеров Всесоюзной пионерской организации имени В.И. Ленина и школьников (от 7 до 15 лет), организуемые на время школьных каникул профсоюзными, комсомольскими, хозяйственными организациями, колхозами, совхозами, органами народного образования, органами здравоохранения, а также комитетами по физической культуре и спорту. Большое внимание уделялось оздоровлению и дисциплине, дети и подростки учились жить в коллективе, быть внимательными друг к другу, помогать младшим.

- Санатории - лечебно - профилактические учреждения, в которых для лечения и профилактики заболеваний используют главным образом природные факторы (климат, минеральные воды, лечебные грязи, морские купания и т.п.) в сочетании с лечебной физкультурой, физиотерапией и рациональным питанием (диетой) при соблюдении определённого режима лечения и отдыха;

- Здания барачного типа; летние домики пансионатов и санаториев - временные, быстро возводимые, дешёвые жилые здания;

- Главные корпуса пансионатов;
- Спальные корпуса пансионатов;
- Главные корпуса санаториев;
- Спальные корпуса санаториев;

- Кемпинги - оборудованные летние лагеря для автотуристов с местами для установки палаток или лёгкими домиками, местами для стоянки автомобилей (на общей стоянке или непосредственно у жилья) и туалетов. Функционирование кемпинга основано на самообслуживании. Кемпинг может также включать инфраструктуру сферы обслуживания, например магазины, эстакады для осмотра и мойки автомобилей.

Из объектов недвижимости данного сегмента, характерных для города Кургана и Курганской области можно выделить гостиницы, базы отдыха, санатории, пансионаты, детские оздоровительные лагеря и общежития.

Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, представляют собой особый вид доходной недвижимости, так как их эксплуатация и привлекательность напрямую связаны не только с местоположением и техническими

характеристиками здания, а еще и с качеством управления, с туристической привлекательностью, с репутацией, обстановкой, оказываемыми услугами и дополнительными видами деятельности. Таким образом, при оценке следует учитывать, что это имущественные комплексы, включающие:

- земельный участок и недвижимость на нём;
- оборудование, мебель, инвентарь;
- оборотные средства;
- нематериальные активы - имидж, уровень обслуживания и деловые качества персонала.

Данные объекты приносят доход в виде платы за проживание и обслуживание, однако следует знать, что не существует двух полностью идентичных объектов. Поэтому оценка стоимости требует индивидуального подхода, значительного опыта, знаний и умения определять существенные ценообразующие факторы. Определение стоимости, объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения можно рассмотреть с точки зрения оценки недвижимости и с точки зрения оценки бизнеса. Выбор конкретного метода зависит от цели оценки, а также от специфики объекта оценки. Так, новые и убыточные объекты, нуждающиеся в серьезных инвестициях и реконструкциях, требуют более серьезного анализа, чем стабильно и не один год работающие объекты.

Для удобства восприятия все объекты 5 группы были разбиты на сегменты:

- здания
- помещения
- комплексы.

Анализируя уровень цен и объём рыночной информации во II квартале 2019 г., можно отметить, что рынок недвижимости рекреационного назначения в г. Кургане и Курганской области не развит и практически не имеет движения. В I квартале на рынке наблюдалось 11 объектов из них во второй квартал перешло 8 объектов, объявления о продаже 4 объектов сняты с публикации.

Таблица № 1 - Уровень цен во II квартале.

Сегменты рынка производственно-складской недвижимости	Общее кол-во ОН в I кв.	Ср. стоимость 1 кв.м. в I кв.	Кол-во объявлений снятых с публикации во II кв.	Кол-во объявлений оставшихся во II кв.	Кол-во вновь набранных аналогов во II кв.	Общее кол-во ОН используемых в анализе (вкл. оставшиеся ОН из I кв.)	Ср. стоимость 1 кв.м. во II кв.	ТР, %	ТП, %
Здания	3	41 869	-	3	3	6	34 424	82	-18
Комплексы	8	21 228	4	4	-	4	20 284	96	-4
Помещения	1	18 289	-	1	-	1	18 289	100	0
Общее:	12	27 129	4	8	4	11	24 332	90	-10

Значения средних показателей стоимости за 1 кв.м. недвижимости не показательны, в связи с тем, что на стоимость оказывает влияние множество разнообразных факторов. В связи с неразвитым рынком рекреационной недвижимости невозможно сделать подборку из однородных аналогов.

#### **Факторы ценообразования.**

Обзор рынка недвижимости в сегменте объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, производился с использованием базы данных сайтов:

- «Агентство регионального развития» - <https://kurgan.arrpro.ru/>;
- «Domofond.ru» - <https://www.domofond.ru/prodazha>;
- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «РОСРЕЕСТР. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» - <https://rosreestr.ru/site/>;
- «Публичная кадастровая карта» - <http://xn----6kcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>.

Продавая объект недвижимости, предназначенный для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, продавец указывает наиболее важные характеристики, позволяющие выполнить сравнительный анализ между объектами данной группы, а так же определить основные параметры, описывающие объект с точки зрения продавца.

По итогам проведенного анализа рынка было найдено не достаточное количество однородных объектов недвижимости, временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения по основным ценообразующим характеристикам. Построить зависимость стоимости на основе рыночных данных не возможно. Рыночной информации об объектах - аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, кадастровая стоимость объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения будет определена на основе рыночной стоимости.

Наиболее значимыми, с точки зрения влияния на удельную стоимость 1 кв.м. от общей площади объектов недвижимости предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, являются следующие ценообразующие факторы:

### **1. Местоположение**

При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе относительно административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и т.д. Оценивается примыкающее окружение объекта недвижимости, престижность района расположения объекта, характеризуемое сосредоточением в микрорайоне исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, наличие и состояние коммуникаций, транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе его близость к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

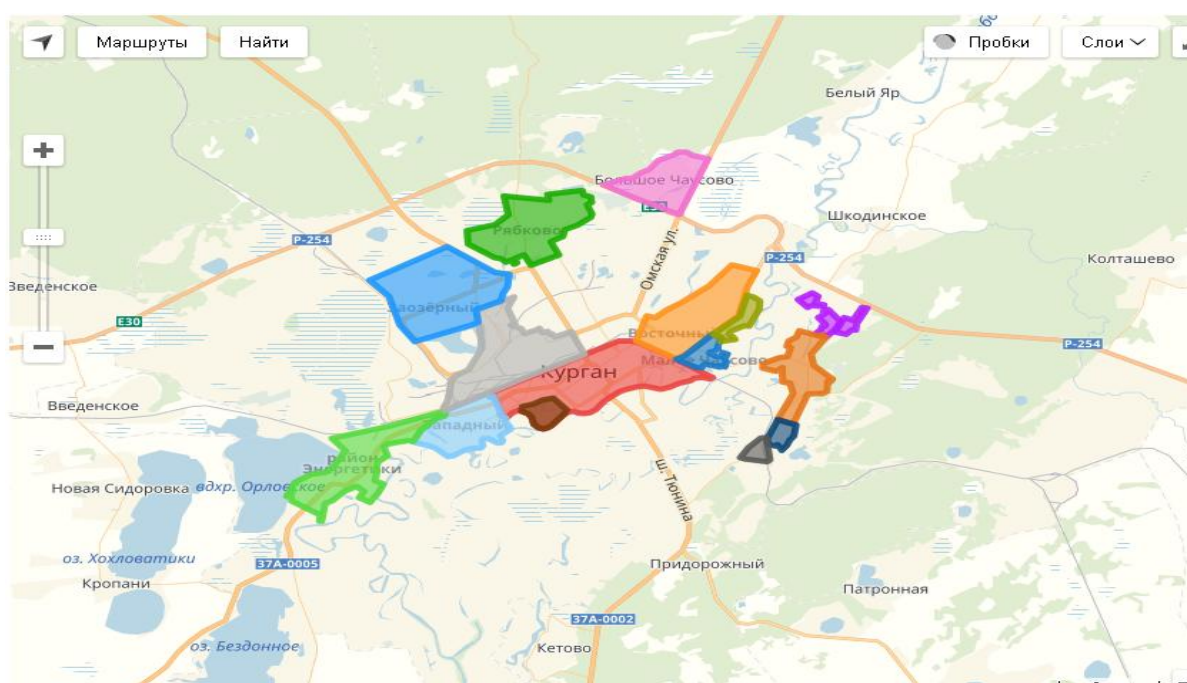
В процессе анализа была рассмотрена зависимость цены предложения объекта недвижимости, предназначенного для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения от местоположения, а точнее от принадлежности объекта к определенному району города Кургана или Курганской области.

Курганская область - крупнейшая аграрно-промышленная область России с удивительным лесостепным ландшафтом, с островными сосновыми борами и бескрайними степями с огромным количеством пресных и соленых озер, богатых минеральными ресурсами: торфяными и сапропелевыми лечебными грязями. Курганская область входит в состав Уральского федерального округа. Площадь 71 тыс. кв. км. Расположена на юге Западной Сибири в Приуральской части Западно-Сибирской равнины.

Весьма характерной гидрологической особенностью лесостепного Зауралья является большое количество озер - свыше 2000 и отчасти болот. Минерализация воды в озерах различная. Нередко два соседних озера содержат одну пресную, а другое - соленую воду. Озера Черное - пресное, Горькое и Медвежье - соленые имеют курортное значение. Грандиозным богатством Курганской области является иловая грязь озера Медвежье в Петуховском районе, сапропелевые лечебные грязи озера Черного. Санатории Курганской области: «Жемчужина Зауралья», «Озеро Медвежье», «Лесники», «Сосновая роща», сульфидные иловые грязи и торфяные лечебные грязи соленого озера Горького. По левому берегу Тобола расположен Заречный бор, входящий в зеленую рекреационную зону с. Звериноголовского. Здесь функционирует санаторий «Сосновая роща». В санатории применяют: грязелечение, водолечение (различные ванны, души), физиотерапию. Санаторий «Лесники» находится в пос. Усть-Утяк Кетовского района. В данной курортной зоне расположен также детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия.

### Районы города Кургана и близлежащие территории.

Рис. 1. Районы города Кургана



**Центральный район.** Максимальная концентрация административных, социальных, образовательных, медицинских учреждений, банков и коммерческих объектов. Кроме того, в этой части города находятся три завода: бывший завод деревообрабатывающих станков, «Кургансельмаш», «КЭМЗ».

Новое строительство в центральном районе затруднено и ограничено по ряду причин: в связи с высокой плотностью существующей застройки, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. При такой ситуации имеется возможность строительства, как правило, высотных жилых домов отдельными вкраплениями в существующие районы. Вместе с тем имеются перспективные пятна застройки с возможностью организации отдельного жилого либо административного квартала вдоль реки Тобол при условии сноса частного сектора по ул. Климова-Набережная. Данный проект требует значительных инвестиций, связанных с расселением жильцов частного сектора и с прокладкой инженерных коммуникаций в полном объеме, так как в настоящее время в данном квадрате они отсутствуют.

**Район Шевелевка.** Спальный район с домами относительно новой постройки начала 90-х годов. Район улиц Криволапова - Больничная активно застраивается в настоящее время. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется, как экологически чистый.

Рядом Центральный парк культуры и отдыха, Детский парк. В последнее время наметилась тенденция к транспортной перегруженности.

Близость к административно-деловому центру города существенно влияет на структуру спроса и стоимость объектов недвижимости, как приобретаемых, так и вновь строящихся. Спрос и цены на жилье в центре города, высоки. Большим спросом пользуется улучшенное стандартное жилье и жилье повышенной комфортности, как на вторичном рынке, так и во вновь строящихся домах. Строительство новых объектов резко ограничено. Это связано с рядом причин: высокой плотностью застройки, отсутствием свободных земельных участков под строительство, наличием большого количества зданий-памятников архитектуры, запредельной нагрузкой на существующие инженерные коммуникации. Строительство новых объектов возможно лишь при условии сноса существующих. Под снос попадает, как правило, жилой индивидуальный сектор или ветхое малоэтажное полублагоустроенное жилье, что значительно увеличивает затраты на строительство объекта в целом и приводит к увеличению продажной цены 1м<sup>2</sup> общей площади нового строительства.

**Поселки Западный, Энергетики, Рябово, Северный, Ново - Северный, бульвар Солнечный.** Жилая застройка представлена 3-9 этажными домами вперемежку с частным сектором. Данные районы находятся на значительном удалении от центра города. Инфраструктура не развита, затруднено транспортное сообщение, отсутствуют современные инженерные коммуникации, низкая плотность жилой застройки. Положение осложняется еще тем, что часть районов города (поселок Восточный, район аэропорта, часть поселка Западный) находятся в зоне возможного паводка, поселки Северный и Ново-Северный расположены в болотистом месте, а поселки Энергетиков, Западный, бульвар Солнечный являются неблагоприятными по экологии, по причине соседства с Заводом «Синтез» по производству медицинских препаратов и Курганской ТЭЦ. Эти факты снижают спрос и цены на жилье, расположенное в данных районах. Данные районы города характеризуются отсутствием нового строительства объектов нежилкой недвижимости.

**Поселок Восточный.** Зона максимального риска наводнения, пойма реки Тобол. В наводнение 1994 года вода поднялась на отметку более 1 метра над уровнем чистого пола первого этажа в жилых и нежилых объектах. Поселок Восточный застроен в основном частным сектором, бараками, пятиэтажными кирпичными домами. Экология неудовлетворительная. Рядом очистные сооружения и аэропорт. Нежилая недвижимость представлена мелкими магазинами, двумя торговыми центрами, административными зданиями городских электрических и тепловых сетей, базой и административным зданием ТУСМ-7 по ул. Крутикова.

**Микрорайон Заозерный.** Относительно новый «спальный» район города, район массовой многоэтажной застройки, с наибольшей перспективой развития на ближайшие 15 лет. Жилье улучшенной планировки, с достаточно умеренной ценой квадратного метра, так как не обременено сносом. В настоящее время активно застраивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развита инфраструктура. Нежилая недвижимость представлена торговыми помещениями, парикмахерскими, аптеками, отдельно стоящими магазинами, учебно-воспитательными и лечебными учреждениями. Административных и производственных зданий нет. Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток - транспортная удаленность от делового центра- 8-10 км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. Район рассчитан на среднего потребителя.

**Промышленные зоны.** Представлены в Кургане районами расположения заводов, производственных и оптово - розничных баз.

К наиболее крупным из них относятся:

Район комбината медицинских препаратов «Синтез», район КЗКТ, район «Курганмашзавода», район автобусного завода, район завода «Кургансельмаш». Сети требуют замены и обновления, здания постройки начала 60-х морально и физически устарели, требуют капитального ремонта или реконструкции.

### **Объекты вблизи города Кургана.**

Основными направлениями, вдоль которых осуществляется размещение объектов 5 группы «Объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения». Это Южное направление (с. Кетово, с. Лесники, п. Балки, д. Лукино).

Вблизи Кургана находится термальный комплекс «Баден-Баден», включающий в себя: открытый термальный бассейн с минеральной водой, банный комплекс, гостиницу, гриль - кафе. «Баден-Баден» предоставляет зимние развлечения: лыжная трасса, горки, открытый ледовый каток, пункт проката спортивного инвентаря (лыжи, коньки, тюбинги), летние развлечения: водные горки для взрослых и детей, парковая зона: беседки с мангалами, качели, детский игровой двор с батутом, гостевая парковка.

Таким образом, проанализировав рынок объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения в городе Кургане и Курганской области можно сделать вывод о том, что рынок данной категории объектов не развит, представлен лишь несколькими совершенно разными по физическим характеристикам объектами.

Можно отметить, что здания и помещения гостиниц и отелей, наиболее распространенных внутри административного центра. При их покупке учитывается такой фактор как шаговая доступность, поэтому востребованы только те объекты, которые расположены вблизи жилых массивов.

Что же касается баз отдыха, санаториев и пансионатов развита лишь только та часть сегмента, в которую входят объекты пригородных и загородных территорий. Стоимость объектов зависит от удаленности от центра города, престижности района расположения, степени ухоженности территории, транспортной доступности, состояния подъездных путей, экологической обстановки, наличия коммуникаций. Статистика показала, что наиболее развитое строительство объектов рекреационно-оздоровительного назначения сосредоточено на территории Кетовского муниципального района находящихся на достаточно близком расстоянии от города Кургана.

Кроме того выявлено, что объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, расположенные на территории города Кургана существенно отличаются по значениям ценообразующих факторов и уровню рыночных цен относительно прочих населенных пунктов.

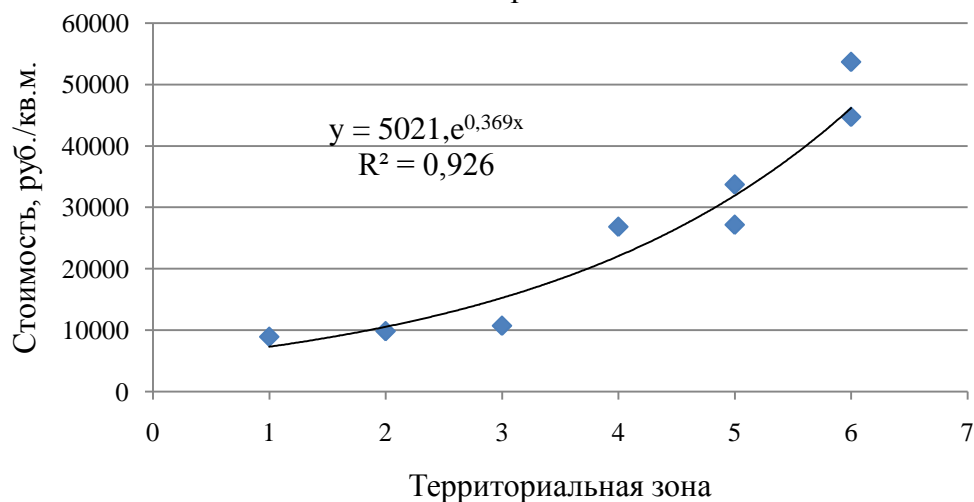
В связи с вышеизложенным было принято решение зонировать районы Курганской области по удаленности от областного центра:

Таблица № 2 - Зонирование территории

<b>Территориальная зона</b>	<b>Район</b>
6	г. Курган
5	Кетовский район
4	Белозерский район
3	Притобольный район
2	Шадринский район
1	Каргапольский район

В результате данного зонирования была построена иллюстрация зависимости стоимости 1 кв.м. рекреационной недвижимости от местоположения.

Рис. 2. Зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости от месторасположения



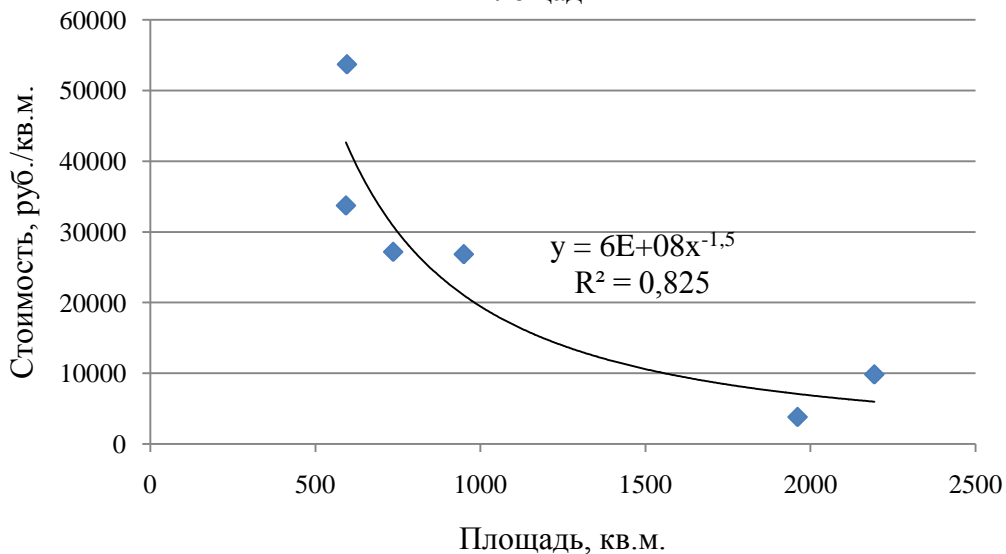
Вывод: Ценообразующий фактор - «Местоположение», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения на территории Курганской области.

## 2. Площадь

На рынке прослеживается обратная зависимость к изменению стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, относительно их площади при прочих равных условиях. Чем больше площадь зданий или помещений, тем меньше их стоимость за 1 кв. м. от общей площади, и наоборот. В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

В диаграмме показана иллюстрация зависимости стоимости 1 кв.м. недвижимости от ее площади. Данная зависимость не является абсолютной в связи с тем, что выборка не однородна.

Рис. 3. Зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости от площади



Вывод: Ценообразующий фактор - «Площадь», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения на территории Курганской области.

### **3. Класс недвижимости**

Современные тенденции развития общества выдвигают все новые условия для организации работы различных субъектов хозяйствования. Здания и помещения, предназначенные для размещения объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, должны обеспечивать нормальное их функционирование. Престиж того или иного здания (помещения) следует учитывать при непосредственной организации бизнеса. Чтобы этот процесс упростить, была придумана классификация, которая имеет шкалу в виде латинских букв: А, В, С, D.

Объекты класса «А» представляют собой наиболее элитные разновидности недвижимости. Они располагаются в новых комплексах, где созданы максимально выгодные условия для достижения поставленных целей данного бизнеса. Постройка таких зданий (помещений) выполнена с учетом всех инженерных требований, а их планировка наиболее удачна. Отделка объектов класса «А» отличается современностью и высоким качеством материалов.

Чтобы лучше ориентироваться в основных качествах элитных зданий (помещений), класс «А» разделяют на подкатегории: А+, А и А-. В первом случае объекты обладают всеми без исключения требованиями качества. Однако, даже у самых элитных могут присутствовать некоторые недочеты. Если эти отклонения единичные и незначительные, помещение относят к группе «А», но в случае несоблюдения нескольких средних по важности требований, здание (помещение) можно отнести к категории «А-».

Характеристики объектов, которым присвоен класс «В», отличаются от предыдущей категории незначительно. Класс «В» характеризуется рядом особенностей. Чаще всего его расположение не так выгодно. Подобные объекты также могут располагаться не в специализированных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание). Спектр обслуживаемых услуг несколько ограничен. Отделка выполнена из качественных, но недорогих материалов. Парковка у подобных зданий есть, но может быть расположена под открытым небом. В целом подобные объекты соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны.

Объекты класса «С» уступают предыдущим по ряду характеристик. Они могут быть удалены от центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и техники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие объекты организуют в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников, эти здания признаются не престижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - собственник мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации.

Объекты класса «D» находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие здания (помещения), которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям. Такие постройки могут быть располагаться где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает покупателей этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс объектов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. А отсутствие

элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой.

Гражданский кодекс РФ связывает понятие о классах с улучшением имущества, однако однозначной формулировки нет ни в одном законодательном акте. По сложившейся практике к неотделимым улучшениям относятся изменения объекта, которые улучшают его технические и функциональные возможности и которые неотделимы от самого объекта. Как правило, к ним относят результат перепланировки, капитального ремонта, восстановительных работ, реконструкции, реставрации, изменение поверхности стен, пола и потолка помещения и др. Определяя рыночную стоимость улучшений важно осознавать то, что такой объект оценки не может быть отчужден на рынке самостоятельно. Это означает, что стоимость улучшений не может рассматриваться без увязки со стоимостью недвижимости, к которой они относятся.

Анализ предложений о продаже объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, в городе Кургане и Курганской области показал, что объекты имеющие класс недвижимости А или В значительно дороже, чем объекты с классом С.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Класс недвижимости», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения на территории Курганской области.

#### **4. Наличие и состояние инженерных сетей**

Инженерные коммуникации являются составной частью объектов, которая обеспечивает поставку потребителям услуг тепло -, электро -, газо -, водоснабжения и водоотведения. Обеспеченность и состояние инженерных коммуникаций оказывают существенное влияние на качество жизни населения, а также определяют привлекательность города или сельского населенного пункта для населения.

На сегодняшний момент проблема износа объектов коммунальной инфраструктуры и их технологическая отсталость стоит очень остро. По мнению ряда экспертов, общий износ сетей составляет порядка 70 %. В итоге это приводит к высокой аварийности и потере воды, тепла, электричества в процессе производства и транспортировки до потребителей. Потери, связанные с утечками теплоносителя из-за коррозии труб составляет около - 10, - 15 %. Ветхое состояние тепловых и электрических сетей становится причиной отключения теплоснабжения объектов в зимний период. Утечки и неучтенный расход воды при транспортировке в системах водоснабжения в ряде городов достигают 60 % поданной в сеть воды, что в конечном итоге приводит к переплате со стороны потребителей. Дефицит мощностей по очистке канализационных стоков приводит к загрязнению окружающей среды. Как следствие, неочищенные или недостаточно очищенные сточные воды сбрасываются в открытые водоемы, что обостряет экологическую обстановку.

Новые инженерные сети строятся медленно. Исключение составляют газовые сети, увеличение которых обусловлено газификацией малых городов и сельских населенных пунктов.

Стоимость коммунальных услуг в последние годы значительно возросла. Используемый затратный метод формирования тарифов на услуги водоотведения, тепло -, электро - и водоснабжения с использованием нормативной рентабельности стимулирует организации коммунального комплекса к завышению собственных издержек.

Объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения характеризуются полной обеспеченностью коммуникациями. В случае их полного отсутствия необходимо учесть стоимость согласования, подведения, подключения требуемых коммуникаций, необходимые и возможные мощности, а также сроки согласования коммуникационных проектов.

Как показал анализ при наличии и подобающем состоянии инженерных сетей стоимость объектов данной категории выше, чем стоимость объектов, не оснащенных инженерными коммуникациями.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Наличие и состояние инженерных сетей», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения на территории Курганской области.

## 5. Бренд (имя)

Бренд объекта должен быть простым для восприятия, хорошо читаемым на любых рекламных носителях (перетяжка, рекламный щит, сайт, реклама в журнале и т.д.) и чётко передавать смысл, ту семантическую составляющую, которую в него вкладывали изначально при разработке маркетингового позиционирования.

В элитном сегменте бренд - это одна из важнейших составляющих. А в эконом-классе многие объекты не имеют своих брендов, так сказать позиционировались по адресу застройки. Отчасти это связано с тем, что раньше этот сегмент продавался без особых рекламных усилий.

Сейчас девелоперы начали прибегать к брендингу своих объектов. Службы маркетинга придумывают будущую рекламную «упаковку» - интересное название, красивый логотип, хлёсткий слоган и оригинальный дизайн рекламы. Прорабатываются выгодные условия по покупке недвижимости - ценовая политика, рассрочка, ипотека и прочее.

Когда начинается рекламная компания, бренд объекта обращает внимание потенциальных покупателей, становится узнаваемым, приносит добавочную стоимость предлагаемых квадратных метров.

Брендинг объектов недвижимости в последнее время становятся обязательными атрибутами осуществления и стимулирования продаж. При помощи брендинга легко завлечь новых клиентов путем создания интересных историй и легенд. К тому же разработка привлекательного названия для нового строительного проекта существенно упрощает общение потенциальных покупателей с продавцами.

Большинству жилых комплексов и новых зданий постоянный адрес присваивают далеко не сразу. Иногда изменяется и нумерация домов. А если строению заранее придумать красочное название, то риелторы без каких-либо проблем с самого начала строительства смогут осуществлять различные рекламные кампании, необходимые для реализации объектов. Имя для недвижимости способно помочь сориентировать и арендаторов, и покупателей, и риелторов.

Как показал анализ при наличии, у объектов недвижимости предназначенного для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения бренда «имени» их стоимость составляет большее значение, чем стоимость объектов, не имеющих наименование.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Бренд (имя)», оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения на территории Курганской области.

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен статистический анализ предложений о продаже объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения который показал, что необходимой информации об объектах - аналогах данной категории недостаточно. Сделать сравнительный анализ и построить график диапазона цен не представляется возможности без существенного искажения конечных результатов. Для иллюстрации найденных объектов, составлена общая таблица, предложений о продаже показанная ниже.

Таблица № 3 - Предложения о продаже объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения в городе Кургане и муниципальных районах Курганской области.

№	Адрес	Назначение	Тип объекта	Год постройки	Содержание объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Удельный показатель стоимости за 1 кв.м./руб.	Ссылка на скриншот	Класс недвижимости	Состояние	Этаж	Удаленность от центра	Группа капитальности	Материал стен	Наличие парковки	Сети: тепло-водо-электро-газо снабжение	Дата предложения
1	Курганская область, г. Курган, район Рябово, Тимирязева, д. 59	хостел	помещение	2017	Предлагается в продажу помещение свободного назначения 339 м <sup>2</sup> расположенное по адресу: г. Курган, ул. Тимирязева, д. 59. Характеристики и преимущества помещения: - хороший, новый ремонт; - удобное месторасположение, тихое спокойное место, рядом бор; - мощность 5 кВт; - высота потолков 2,6 м; - хорошие подъездные пути; - парковка; - отдельно стоящее здание; - земельный участок (10 соток) в долгосрочной аренде. Территория огорожена, есть баня, теплица. Здание новое, не эксплуатировалось. Рядом расположены: лыжная база, детский сад, военный госпиталь. Подходит под детский сад, медицинское учреждение, хостел По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ачкасова Ольга - Руководитель отдела продаж.	6 200 000	339	18289	<a href="https://kurgan.arrpro.ru/katalog/prodam/svobodnogo-naznacheniya/prodam-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-339-m-67709.php">https://kurgan.arrpro.ru/katalog/prodam/svobodnogo-naznacheniya/prodam-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-339-m-67709.php</a>	С	хорошее	2	удалено	I	кирпичные	есть	полностью	04.06..2019 г.

2	Курганская область, г. Курган, район Заозерный, мкр. 11, д. 18	отель, гостиница	здание	2015	Отель, 894 м². Бар на 130 человек, банкетный зал 170чел, 2 банкетных зала на 12 чел., 1 банкетный зал на 10 чел., гостиница. Здание сдано в 2015г, находится в 11 микрорайоне. Имеется удобная большая парковка, веранда летняя. Бизнес под ключ. Земля в собственности.	40 000 000	894	44743	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-164274123?utm_source=yandex%2cyandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=desk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus%2cdesk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus&amp;utm_term=домофонд+недвижимость%3futmedium%3dpc%2сдомофонд+недвижимость">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-164274123?utm_source=yandex%2cyandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=desk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus%2cdesk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus&amp;utm_term=домофонд+недвижимость%3futmedium%3dpc%2сдомофонд+недвижимость</a>	С	требует космет. ремонт	2	близко к центру	I	кирпичные	есть	полностью	04.06.2019 г.
3	Курганская область, г. Курган, промышленная зона, ул. Дзержинского, 68А	отель	здание	1993	Гостинично-оздоровительный комплекс "Престиж" находится в 10 минутах езды от центра города. По-настоящему уютный, гостеприимный и по европейски комфортный мини-отель. Люксовые номера оформлены в различных тематиках. В комплексе созданы все необходимые условия и для отдыха, и работы - бесплатный Wi-Fi, круглосуточная бесплатная автостоянка. Для комфортного отдыха на выбор две сауны с индивидуальным дизайном, просторными бассейнами, комнатами релакса и удобными зонами отдыха, хамамом, финской парной с гималайской солью, массажным креслом, обливным ведром "Здоровье".	32 000 000	596	53691	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_596_m_1267228512">https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_596_m_1267228512</a>	А	отличное	3	близко к центру	I	кирпичные	нет	полностью	04.06.2019 г.

4	Курганская область, Кетовский район, Темляковский сельсовет, д. Новая Затобольная	база отдыха	комплекс	<p>Продажа от Собственника.База отдыха (район лагеря "Бараба" КГУ) расположена в экологически чистом районе на берегу реки Тобол,в живописном лесу в 30 км от Кургана. Адрес расположения: Курганская область, Кетовский р-он, д. Новая Затобольная. Проезд автодорога Курган-Зверинголовское, через с. Темляково. Площадь земельного участка 2,2 Га и недвижимость- 593 кв.м находится в собственности. На территории размещены :двухэтажное благоустроенное кирпичное здание, новый сруб для бани-сауны, крытая беседка, веранда и другие постройки. Здание спального корпуса - площадь 593 м2 на 50 мест., помещения с мебелью, ремонт, евро пакеты, новая сантехника. В летний период отдых на берегу реки,рыбалка, охота, велотуризм, грибы, ягоды.В зимний период катание на лыжах, прогулки по зимнему лесу. Особой популярностью данный отдых пользуется на Новогодние праздники. Отдых который дарит людям здоровье, чистый воздух, возможность насладиться красотами природы, провести прекрасно вечер в компании близких людей и просто насладиться тишиной. База может быть приобретена организацией для корпоративного отдыха или отдыха детей круглогодично. По запросу готовы отправить фото материалы в большем размере.</p>	20 000 000	593	33727	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_rayon_lagerya_baraba_kgu_1252965007">https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_rayon_lagerya_baraba_kgu_1252965007</a>	A	хорошее	2	удалено	I	кирпичные	есть	частично	04.06..2019 г.
---	---	-------------	----------	--	------------	-----	-------	---	---	---------	---	---------	---	-----------	------	----------	----------------

5	Курганская область, Пригородный район, д. Заборская	база отдыха	комплекс	Продается база отдыха, расположена в 35 километрах от Кургана, на окраине деревни Заборская. Всего 30 минут езды от города и вы в окружении тишины, природы и наслаждаетесь свежим воздухом хвойного леса. В настоящий момент это действующая база отдыха. Так же можно использовать как загородное поместье для Вашей семьи. Состав объекта: - земельный участок площадью 2Га примыкает к реке Боровлянка (кадастровый номер 45:16:020301:20); - одноэтажное кирпичное здание (дом сторожа) площадью 63кв.м.(кадастровый номер 45:16:020201:160); - одноэтажное деревянное здание (прачечная) площадью 23,8кв.м. (кадастровый номер 45:16:020201:178); - одноэтажное деревянное здание (баня) площадью 64,2кв.м. (кадастровый номер 45:16:020201:162); - двухэтажный железобетонный дом с подвалом, площадью 301,2кв.м. (кадастровый номер 45:16:020201:161).	4 850 000	452,2	10725	<a href="https://www.avito.ru/lesnikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zagorodnaya_baza_otdyha_452.2_m_na_2ga_1513768575">https://www.avito.ru/lesnikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zagorodnaya_baza_otdyha_452.2_m_na_2ga_1513768575</a>	С	требует космет ремонт	I	удалено	I	кирпичные	есть	частично	04.06.2019 г.			
				1971	одноэтажное кирпичное здание (дом сторожа) площадью 63 кв.м.(кадастровый номер 45:16:020201:160);	63					I			кирпичные						
				2002	одноэтажное деревянное здание (прачечная) площадью 23,8 кв.м. (кадастровый номер 45:16:020201:178);	23,8						I			деревянные					
				1999	одноэтажное деревянное здание (баня) площадью 64,2 кв.м. (кадастровый номер 45:16:020201:162);	64,2						I			деревянные					



				отдельно стоящее двухэтажное здание		300											
				кафе состоит из 3 залов: 100 кв.м, 30 кв.м, 20 кв.м:		150											
				автосервис		500											
7	Курганская область, Кетовский район, п. Крюково, дом отдыха	база отдыха	здание	Продается база отдыха в живописнейшем месте(санаторно-курортная зона)район д.о Лесники.18номеров,с балконами,в1номере - камин,в центральной комнате-камин,в нескольких номерах сделан ремонт,заменены входные балконные конструкции,с земельным участком 5000м.,кв,(лес в собственности,малинник,сортовые сирени,)баней(в бане 3комнаты,кухня,)территория огорожена,асфальтирована,газон,шикарные цветы,ели!подведен газ ,рядом тобол,отличный вариант для бизнес вложения!	20 000 000	736	27174	<a href="https://www.domofond.ru/kommerches-kayanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-160132955?utm_source=yandex%2cyandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=desk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus%2cdesk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus&amp;utm_term=домофонд+недвижимость%3fut_medium%3dpc%2сдомофонд+недвижимость">https://www.domofond.ru/kommerches-kayanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-160132955?utm_source=yandex%2cyandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=desk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus%2cdesk_cpc_acqn_search_buyers_domofond.all_03092018_inh_brand_rus&amp;utm_term=домофонд+недвижимость%3fut_medium%3dpc%2сдомофонд+недвижимость</a>	С	требует капитальный ремонт	2	удалено	I	панельные	есть	частично	04.06.2019

8	Курганская область, Шадринский район, на 5,0 км. северо-западнее с. Мыльниково, д. Коврига	база отдыха	комплекс	<p>Курганская область, Шадринский район, в 5,0 км северо-западнее с. Мыльниково недвижимое имущество:  Земельный участок. Общая площадь: 81 021 кв. м.; Кадастровый номер: 45:20:030105:37; Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов – для эксплуатации и обслуживания имущественного комплекса; Разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания имущественного комплекса. Здание конюшни. Общая площадь: 220,3 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:370; Литер: З; Этажность: 1; Здание котельной. Общая площадь: 52,6 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:378; Литер: НН1; Этажность: 1; Здание склада. Общая площадь: 71,4 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:374; Литер: Т; Этажность: 1; Здание насосной башни. Общая площадь: 13,1 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:372; Литер: С; Этажность: 1; Здание спального корпуса с двумя верандами. Общая площадь: 178,7 кв.м.; Назначение: нежилое; Кад. номер: 45:20:030105:367; Литер: В; Здание спального корпуса с двумя верандами. Общая площадь: 176,9 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:340; Литер: Д; Этажность: 1; Здание спального корпуса с двумя верандами. Общая площадь: 179,9 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:376; Литер: Е; Этажность: 1; Жилой дом с холодным пристроем. Общая площадь: 31,2 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:339; Литер: А; Этажность: 1; Здание столовой. Общая площадь: 476,7 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:375; Литер: И; Этажность: 1; Здание лыжной базы. Общая площадь: 248,6 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:371; Литер: УУ1; Этажность: 2; Гостевой дом с мансардой. Общая площадь: 149,7 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:366; Литер: ММ1; Этажность: 2; Здание летнего кафе с подвалом. Общая площадь: 331 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:377; Литер: Л; Этажность: 1; Подземная этажность: 1; Здание КПП. Общая площадь: 35,2 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:369; Литер: ФФ1; Этажность: 1. Здание бани №1. Общая площадь: 14,1 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:373; Литер: Ш; Этажность: 1; Здание бани №2. Общая площадь: 14,2 кв.м.; Назначение: нежилое; Кадастровый номер: 45:20:030105:368; Литер: Х; Этажность: 1; Сооружения: - пирс; - теплотрасса. Движимое имущество: - благоустройство территории базы отдыха; - вывеска «Кафе Парус»; - световой короб; - система оповещения эвакуации людей при пожаре, пожарной сигнализации; - световой короб «Золотой якорь».</p>	21 587 503	2193,6	9841	<a href="https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_alye_parusa_1157178777">https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_alye_parusa_1157178777</a>	В	хорошее	I	удалено	I	кирпичные	есть	частично	04.06..2019
---	--	-------------	----------	---	------------	--------	------	---	---	---------	---	---------	---	-----------	------	----------	-------------





9	К.Маркса д.82	отель, гостиница	здание	нет данных	Продам гостиницу 1961 м <sup>2</sup> , с земельным участком. Здание общежития 5 этажей стоимостью 6 000 000 руб, земля в собственности, цена земельного участка 500 000 рублей. Одноэтажное здание столовой 345 кв.м.стоимостью 700 000 руб. с земельным участком.площадью 766 кв.м,стоимостью 300 000 руб. земля в собственности.	7500000	1961	3825	<a href="https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1961_m_626349382">https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1961_m_626349382</a>	D	косметического	5	Центральный	I	кирпичные	нет	от центральных сетей	21.05.2019 г.
10	К.Маркса д.97	гостиница	здание	нет данных	Новая гостиница 56 номеров ,ресторан на 120 посадочных мест	150 000 000	2200	68182	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2200_m_1265744153">https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2200_m_1265744153</a>	B	новое	3	Центральный	I	смешанные	нет	от центральных сетей	22.05.2019 г.
11	раб. пос. Каргаполье, ул. Грейдерная д.1	хостел	здание	1993*	Предлагается к продаже отдельно стоящее здание хостела и автосервиса общей площадью 560м <sup>2</sup> , расположенное по адресу Курганская область, Каргапольский район, раб. пос. Каргаполье, ул. Грейдерная д.1 Характеристики и преимущества объекта: - отдельно стоящее здание автосервиса и гостиницы на выезде из р.п. Каргаполье - на 1 этаже 380м <sup>2</sup> расположен автосервис - 2 бокса с высотой потолков 6,3 м, - кран балка 5тн, - подъемник, яма, - покрасочная камера, - кабинеты и бытовки, - уличный навес на въезде, - на 2 этаже обустроен хостел 180м <sup>2</sup> , - высота потолков 2,6м, - 5 номеров, - санузел, душевая,- отдельный вход, - в здании газовое отопление, - скважина тех воды 18м, - септик 6м <sup>3</sup> - земельный участок в собственности Подходит для организации производства, склада, автосервиса, магазина-склада. Стоимость продажи 5 000 000 руб По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Степан Андреев - Консультант по коммерческой недвижимости. ООО "Агентство регионального развития "Урал". От собственника. Без комиссии.	5 000 000	560	8929	<a href="https://kurgan.arrpro.ru/katalog/prodam/svobodnogo-naznacheniya/prodam-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-560-m-68529.php">https://kurgan.arrpro.ru/katalog/prodam/svobodnogo-naznacheniya/prodam-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-560-m-68529.php</a>	D	хорошее	2	Прицентральный	I	кирпичные	есть	автономно	22.05.2019 г.

Для возможности расчёта стоимости объектов, предназначенных для временного проживания по доходному подходу в случае необходимости была собрана информация о стоимости номерного фонда.

Был проведен анализ стоимости номеров в сутки каждой зоны и каждой звёздности представленный ниже.

Стоимость номера в сутки зависит от местоположения, удобства доступа к объекту и привлекательности его окружения (развитая инфраструктура) для гостя, которая во многом зависит от цели посещения (отдых или деловая поездка).

Территория города Кургана была разделена на 3 зоны в зависимости от местоположения и ценовых характеристик объектов, и закодирована с последующим выводом информации на график.

Таблица № 4 - Сведения о территориальном зонировании города Кургана для целей кадастровой оценки объектов, предназначенных для временного проживания.

Описание границ	Территориальная зона	Значение кода
Центральный пояс	Зона 3	3
Прицентральный пояс	Зона 2	2
Окраина	Зона 1	1

На основе вышеприведенных данных были сделаны выборки объектов, предназначенных для временного проживания в соответствии с их местоположением и ценовыми характеристиками.

Таблица № 5 - Выборка однородных объектов, гостиниц 4\* предназначенных для временного проживания (номер стандарт двух местный).

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кол-во звёзд	Число мест	Стандарт руб./сут.	Площадь/стандарт, кв.м.	Стоимость завтрака, руб./сут.	Стандарт, без завтрака руб./сут.	Территория	Источник информации	Дата
1	г. Курган, Карла Маркса 58, стр.3	Авеню Парк Отель	4	2	3 807	14	350	3 457	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	03.06.2019 г.

2	г. Курган, Омская, д.82И	Паддок	4	2	4 500	65	300	4 500	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Apl%3Aata%3Apl%3Aap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneq%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;ttype=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Apl%3Aata%3Apl%3Aap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneq%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;ttype=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>	04.06.2019 г.
3	г. Курган, Пичугина 6	Воробьевы горы	4	2	3 569	16	300	3 569	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	04.06.2019 г.
4	г. Курган, Карла Маркса, д.97 Б	Централь	4	2	2 214		350	2 214	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.2019 г.
5	г. Курган, Гагарина 41Б	«Космос»	4	2	5 322	9	300	5 022	Окраина	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	04.06.2019 г.

№ п/п	Значение кода*	Руб./сут.
1	3	3 457
2	1	4 500
3	3	3 569
4	3	2 214
5	1	5 022

\*1 -Окраина;  
2 - Прицентральный пояс;  
3 - Центральный пояс.

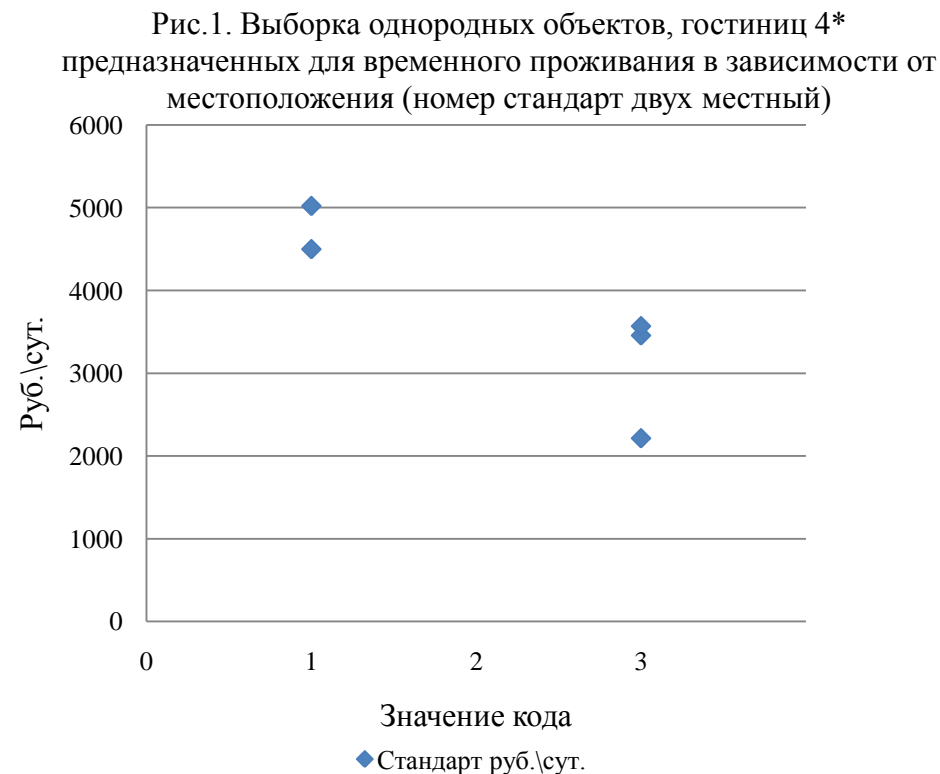


Таблица № 6 - Выборка однородных объектов, гостиниц 3\* предназначенных для временного проживания (номер стандарт двух местный).

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кол-во звёзд	Число мест	Стандарт руб./сут.	Площадь/стандарт, кв.м.	Стоимость завтрака, руб./сут.	Стандарт, без завтрака руб./сут.	Территория	Источник информации	Дата
1	г. Курган, пр. Конституции, 31А	Мой Уютный Дом	3	2	2 428	12	300	2 128	Окраина	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49</a>	06.06.2019 г.

2	г. Курган, п. Европейский	Баден-Баден	3	2	1 700	12	300	1 700	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
3	г. Курган, Советская, 71	Дворянская	3	2	2 900	15	300	2 600	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.2019 г.
4	г. Курган, Сухэ-Батора, 8/1	Family	3	2	2 548	20	300	2 248	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.2019 г.
5	г. Курган, Коли Мяготина, 100	Академия	3	2	2 800	12	300	2 500	Центральный пояс	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714">https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714</a>	05.06.2019 г.
6	г. Курган, Пушкина, 83А	Атриум	3	2	2 462	15	300	2 162	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	03.06.2019
7	г. Курган, Кирова, д.119 Б	Happy Home	3	2	2 856	18	300	2 856	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.2019 г.

№ п/п	Значение кода*	Руб./сут.
1	1	2 128
2	1	1 700
3	3	2 600
4	3	2 248
5	3	2 500
6	3	2 162
7	3	2 856

\*1 - Окраина;  
2 - Прицентральный пояс;  
3 - Центральный пояс.

Рис. 2. Выборка однородных объектов, гостиницы 3\* предназначенных для временного проживания в зависимости от местоположения (номер стандарт двух местный)

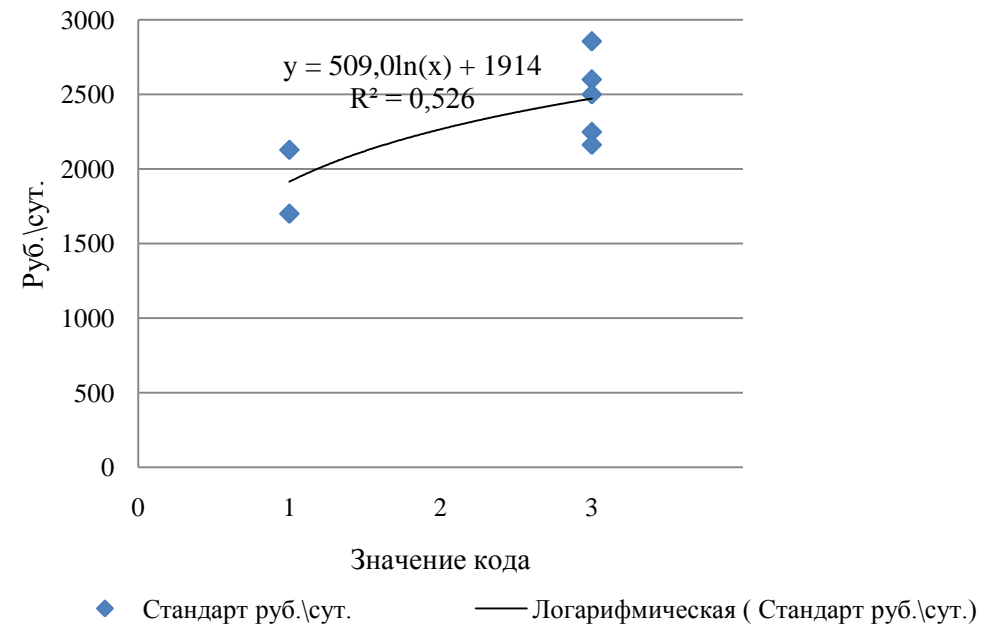


Таблица № 7 - Выборка однородных объектов, гостиниц 1-2\*предназначенные для временного проживания (номер стандарт двух местный).

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кол-во звёзд	Число мест	Стандарт руб./сут.	Площадь/стандарт, кв.м.	Стоимость завтрака, руб./сут.	Стандарт, без завтрака руб./сут.	Территория	Источник информации	Дата
1	г. Курган, Дзержинского, д.68а	«Престиж»	1	2	1 900	14	250	1 900	Прицентральный пояс	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/</a>	07.06.2019 г.

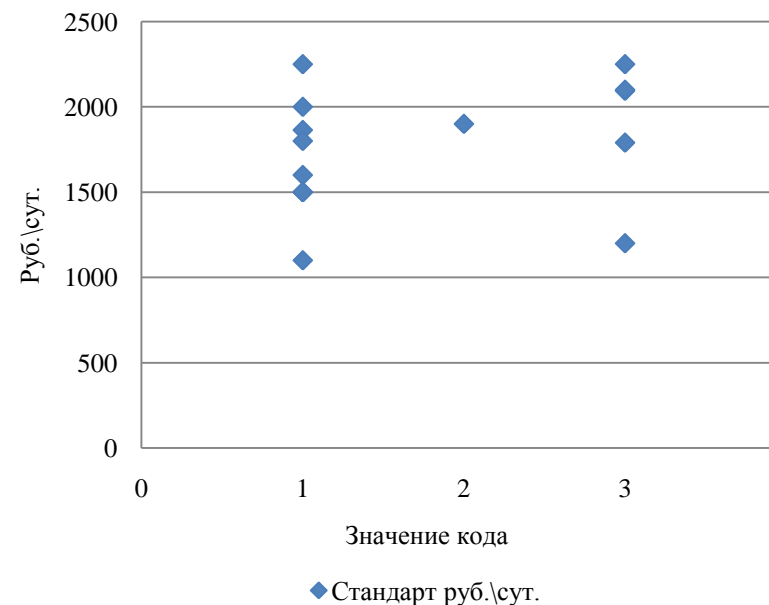
2	г. Курган, Гоголя, д.40,	Авангард	1	2	2 294		200	2 094	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	04.06.2019 г.
3	г. Курган, Омская, д.179 Б/1	Комета	1	2	2 064		200	1 864	Окраина	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.2019 г.
4	г. Курган, Марии Ульяновой 4	Hotel Kniiekot	1	2	2 500	12	250	2 250	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
5	г. Курган, Советская 122	City Hotel	1	2	2 400	14	300	2 100	Центральный пояс	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/city-hotel.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/city-hotel.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
6	г. Курган, Циолковского 63	Аква Вита	1	2	2 000	16	300	2 000	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
7	г. Курган, 3 мкр., 9В	Фора	1	2	2 000	20	200	1 800	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
8	г. Курган, Омская 140	Semiya	1	2	1 100	12	250	1 100	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299;</a>	06.06.2019 г.

9	г. Курган, Бурова Петрова, 110А	Байкальская	1	2	1 500	20	200	1 500	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
10	г. Курган, Омская, 128	Кот	1	2	1 600	13	200	1 600	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;">https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;</a>	06.06.2019 г.
11	г. Курган, Советская 72/2	Ностальжи	1	2	2 500	20	250	2 250	Центральный пояс	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299</a>	06.06.2019 г.
12	г. Курган, Омская, д.163/13	Русь	1	2	1 500		200	1 500	Окраина	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/rus/#anchor_photos">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/rus/#anchor_photos</a>	07.06.2019 г.
13	г. Курган, Красина, 49, 1	«Москва»	2	2	1 200	15	200	1 200	Центральный пояс	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;</a>	31.05.2019 г.
14	г. Курган, Володарского 37	Виктория	2	2	1 790	16	250	1 790	Центральный пояс	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	05.06.19 г.
15	г. Курган, пр.Конституции, 52	Курган	2	2	1 500	10	250	1 500	Окраина	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-00000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sreepoch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-00000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sreepoch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>	06.06.2019 г.

№ п/п	Значение кода*	Руб./сут.
1	2	1 900
2	3	2 094
3	1	1 864
4	1	2 250
5	3	2 100
6	1	2 000
7	1	1 800
8	1	1 100
9	1	1 500
10	1	1 600
11	3	2 250
12	1	1 500
13	3	1 200
14	3	1 790
15	1	1 500

\*1 - Краина;  
2 - Прицентральный пояс;  
3 - Центральный пояс.

Рис. 3. Выборка однородных объектов, гостиниц 1-2\* предназначенных для временного проживания в зависимости от местоположения (номер стандарт двух местный)



Вывод: В результате проведенного исследования было выявлено, что стоимость номера в сутки объектов, предназначенных для временного проживания по г. Кургану не имеет явной зависимости от их местоположения.

Некоторые объекты, предназначенные для временного проживания предоставляют пакетные предложения на номера, включающие помимо проживания также завтрак.

Дополнительно собраны данные о стоимости завтрака для возможности определения дополнительных доходов гостиниц.

Стоимость завтрака определялась на основе данных официальных сайтов объекты, предназначенные для временного проживания и Интернет-ресурсов бронирования объектов, предназначенных для временного проживания (booking.com, komandirovka.ru, ostrovok.ru и т.п.). Ниже приведены данные о стоимости завтрака.

Таблица № 8 - Сведения о стоимости завтраков в объектах, предназначенных для временного проживания 4\*.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость завтрака, руб./сут.	Источник информации
1	Отель «Версаль»	350	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/quot-versal-quot-kurgan.ru.html?aid=315714">https://www.booking.com/hotel/ru/quot-versal-quot-kurgan.ru.html?aid=315714</a>
2	Отель «Avenue Park Hotel»	350	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
3	Гостиница «Паддок»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Apl%3Aata%3Apl%3Ap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_block_s=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Apl%3Aata%3Apl%3Ap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_block_s=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>
4	Гостиница «Воробьевы горы»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	Отель «Централь»	350	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
6	Гостиница «Славянка»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/slavyanskaya.ru.html?aid=315714;label=slavyanskaya-4OpEpY7u_S*wB3iwLKunEwS295049610658;pl:ta:p1:p2:ac:ap1t1:neg:fi:tiaud-285284110046;kwd-307117838579;lp1011916;li:dec:dm;ws=&amp;gclid=EAIAIqobChMInJrKyvM4gIVF4GyCh2rUgC1EAAAYASAAEgJTYPD_BwE">https://www.booking.com/hotel/ru/slavyanskaya.ru.html?aid=315714;label=slavyanskaya-4OpEpY7u_S*wB3iwLKunEwS295049610658;pl:ta:p1:p2:ac:ap1t1:neg:fi:tiaud-285284110046;kwd-307117838579;lp1011916;li:dec:dm;ws=&amp;gclid=EAIAIqobChMInJrKyvM4gIVF4GyCh2rUgC1EAAAYASAAEgJTYPD_BwE</a>
7	Бизнес-Гостиница «Космос»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>

Таблица № 9 - Сведения о стоимости завтраков в объектах, предназначенных для временного проживания 3\*.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость завтрака, руб./сут.	Источник информации
1	Гостинично - Оздоровительный Комплекс «7иЯ»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/goriachii-istochnik.ru.html?aid=315714;l">https://www.booking.com/hotel/ru/goriachii-istochnik.ru.html?aid=315714;l</a>
2	Гостиничный - Комплекс «Мой Уютный Дом»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49</a>

3	Гостиничный - Комплекс «Баден-Баден»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299</a>
4	Гостиница «Дворянская»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	Отель «Family-hotel»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
6	Гостиница «Академия»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714">https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714</a>
7	Гостиница Мини-Отель «Атриум»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
8	Бутик-Отель «Happy Home»	300	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>

Таблица № 10 - Сведения о стоимости завтраков в объектах, предназначенных для временного проживания 1-2\*.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость завтрака, руб./сут.	Источник информации
1	Отель «Prestizh Hotel»	250	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/</a>
2	Гостиничный - комплекс «Aivengo»	200	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/komplex-aivengo.ru.html?aid=315714;">https://www.booking.com/hotel/ru/komplex-aivengo.ru.html?aid=315714;</a>
3	Мини - Отель «Апартаменты на Гоголя 109»	0	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8456853/apartamentyi_na_gogolya_109/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-24696d1c-ac45-5275-af30-f0fd68e16817&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8456853/apartamentyi_na_gogolya_109/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-24696d1c-ac45-5275-af30-f0fd68e16817&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
4	Отель «Авангард»	200	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	Гостиничный - комплекс «Комета»	200	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
6	Гостиница «Hotel Kniiekot»	250	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299</a>
7	Гостиница «City Hotel»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/city-hoteli.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/city-hoteli.ru.html?aid=340299</a>
8	Гостиничный - комплекс «АкваVita»	300	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299</a>
9	Клуб - Отель «Фора»	200	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299</a>
10	Отель «Semiya»	250	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299;">https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299;</a>
11	Отель «Байкальская»	200	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299</a>
12	Отель «Кот»	200	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;">https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;</a>

13	Отель «Ностальжи»	250	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299</a>
14	Гостиница «Русь»	200	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/rus/#anchor_photos">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/rus/#anchor_photos</a>
15	Гостиница «Москва»	200	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;</a>
16	Гостиница «Виктория»	250	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
17	Гостиница «Курган»	250	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-0000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sr_repoch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-0000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sr_repoch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>

Ниже приведены данные о стоимости проживания в номерах для каждой категории объектов, предназначенных для временного проживания, изменение стоимости проживания в зависимости от наличия завтрака.

Таблица № 11 - Сведения о стоимости и условиях проживания в объектах, предназначенных для временного проживания 4\*, руб./сут за номер.

№ п/п	Адрес и полное наименование объекта	Эконом 2-м, руб./сут.	Стандарт 2-м, руб./сут.	Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2-м, руб./сут.	Люкс 2-м, руб./сут.	Апартаменты 2-м, руб./сут.	Наличие завтрака	Стоимость завтрака, руб./сут.	Эконом 2-м, руб./сут. Без завтрака	Стандарт 2-м, руб./сут. Без завтрака	Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2-м, руб./сут. Без завтрака	Люкс 2-м, руб./сут. Без завтрака	Апартаменты 2-м, руб./сут. Без завтрака	Территориальная зона	Источник информации
1	г. Курган, Гоголя, д. 98 а Отель «Версаль»			3 400	5 600		да	350			3 050	5 250		2	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/quot-versal-quot-kurgan.ru.html?aid=315714">https://www.booking.com/hotel/ru/quot-versal-quot-kurgan.ru.html?aid=315714</a>

2	г. Курган, ул. Карла Маркса, д. 58, стр.3 Отель «Avenue Park Hotel»		3 807	4 759		9 342	да	350		3 457	4 409		8 992	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8119218/avenue_park_hotel_2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-f8b907d1-f7a6-5a9f-8e02-6c20fd73fa0e&amp;serp_price=avenue_park_hotel_2.3807.RUB.h-55280d05-dec9-5048-ba58-1dfa5e57b3aa&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	
3	г. Курган, ул. Омская, д. 82 И Гостиница «Паддок»		4 500			4 000	нет	300		4 500			4 000	1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/hotel-paddock.ru.html?aid=318615;label=Russian_Russia_RU_RU_28510487665-xtw_9AGh_SZD_ZWDEmOhHAS108017027785%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi2132747122%3Atiaud-146342137270%3Adsa-320593731510%3Alp1011916%3Ali%3Adec%3Adm;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;all_sr_blocks=68192504_91847511_0_2_0;checkin=2019-06-04;checkout=2019-06-05;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;fcipilot=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=68192504_91847511_0_2_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;sreepoch=1559639360;srpvid=42cc405f2041011a;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>	
4	г. Курган, ул. Пичугина, д. 6 Гостиница «Воробьевы горы»		3 569	4 166		7 205	9 323	нет	300		3 569	4 166	7 205	9 323	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_1/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6527636/vorobyovy_gory_hotel_1/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;serp_price=vorobyovy_gory_hotel_.3569.RUB.h-e94e7070-a840-5cc4-842b-6800e21e481e&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	г. Курган, ул. Карла Маркса, д. 97 Б Отель «Централь»		2 214	2 887				нет	350		2 214	2 887		3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8877819/tsentralnaya_21/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-df9990af-aa3c-545e-b8e6-775fa05f8192&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>	

6	г. Курган, ул. Пушкина, д. 185 Гостиница «Славянка»			4 797	5 337		да	300			4 497	5 037	3	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/slavyanskaya.a.ru.html?aid=315714;label=slavyanskaya-4OpEpY7u_S*wB3iwLKunEwS295049610658:pl:ta:p1:p2:ac:ap1t1:neg:fi:tiaud-285284110046:kwd-307117838579:lp1011916:li:dec:dm:ws=&amp;gclid=EAIaIQobChMInJrKyvvM4gIVF4GyCh2rUgC1EAAAYASAAEgJTYPD_BwE">https://www.booking.com/hotel/ru/slavyanskaya.a.ru.html?aid=315714;label=slavyanskaya-4OpEpY7u_S*wB3iwLKunEwS295049610658:pl:ta:p1:p2:ac:ap1t1:neg:fi:tiaud-285284110046:kwd-307117838579:lp1011916:li:dec:dm:ws=&amp;gclid=EAIaIQobChMInJrKyvvM4gIVF4GyCh2rUgC1EAAAYASAAEgJTYPD_BwE</a>
7	г. Курган, ул. Гагарина, д. 41 Б Бизнес-Гостиница «Космос»	5 322	3 894	5 771	9 377		да	300	5 022	3 594	5 471	9 077	1	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pu shkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7811072/biznesotel_kosmos/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-c87e2dee-047c-5ad7-9846-161ed17fd2b9&amp;serp_price=biznesotel_kosmos.3894.RUB.h-c63560e3-b02c-5716-ac64-e9b1bf7eb1aa&amp;stars=2&amp;hotelId=atrium_on_pu shkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>

Таблица № 12 - Сведения о стоимости и условиях проживания в объектах, предназначенных для временного проживания 3\*, руб./сут за номер.

№ п/п	Адрес и полное наименование объекта												Источник информации		
		Эконом 2-м, руб./сут.	Стандарт 2-м, руб./сут.	Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2-м, руб./сут.	Люкс 2-м, руб./сут.	Апартаменты 2-м, руб./сут.	Наличие завтрака	Стоимость завтрака, руб./сут.	Эконом 2-м, руб./сут. Без завтрака	Стандарт 2-м, руб./сут. Без завтрака	Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2-м, руб./сут. Без завтрака	Люкс 2-м, руб./сут. Без завтрака		Апартаменты 2-м, руб./сут. Без завтрака	Территориальная зона
1	г. Курган, ул. Карбышева, д.33Б Гостинично - Оздоровительный Комплекс «7иЯ»			1 950	3 380		да	300			1 650	3 080		1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/goriachii-istochnik.ru.html?aid=315714;l">https://www.booking.com/hotel/ru/goriachii-istochnik.ru.html?aid=315714;l</a>

2	г. Курган, пр. Конституции, д.31А Гостиничный - Комплекс «Мой Уютный Дом»		2 428	3 098			да	300		2 128	2 798			1	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8161794/my_cozy_house/?q=1911&amp;dates=19.06.2019-20.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-6fd25f2e-1aa5-56d9-bef5-5f18dfe03af4&amp;hotelId=my_cozy_house&amp;sid=bde2e88c-b95f-4ea7-a06c-f5b261050a49</a>
3	г. Курган, п. Европейский Гостиничный - Комплекс «Баден-Баден»		1 700				нет	300		1 700				1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/complex-baden-baden.ru.html?aid=340299</a>
4	г. Курган, ул. Советская, д. 71 Гостиница «Дворянская»		2 900		3 500		да	300		2 600		3 200		3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7700485/dvoryanskaya/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-b2996d50-8a14-5e99-a33d-a4530f712178&amp;serp_price=dvoryanskaya.2900.RUB.h-34846541-5ac9-5829-a0d5-bed1812ea40d&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	г. Курган, ул. Сухэ-Батора, д.8/1 Отель «Family-hotel»	2 018	2 548	3 597	5 360	3 180	да	300	1 718	2 248	3 297	5 060	2 880	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8140311/family_hotel__2/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-250c06aa-c1de-52d0-8626-5c0faff88e32&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
6	г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 100 Гостиница «Академия»		2 800	3 500	4 200		да	300		2 500	3 200	3 900		3	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714">https://www.booking.com/hotel/ru/academia.ru.html?aid=315714</a>

7	г. Курган, ул. Пушкина, д. 83 А Гостиница Мини-Отель «Атриум»		2 462		3 545		да	300		2 162		3 245	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;id=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid7753998/atrium_on_pushkina/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-ce19646c-7e2e-52d2-8651-83cd7b4af9a2&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;id=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
8	г. Курган, ул. Кирова, д. 119 Б Бутик-Отель «Happy Home»		2 856		4 334		нет	300		2 856		4 334	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;id=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8736803/happy_home_hotel/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-1753ad31-aab9-5412-88f9-8e990ea035cf&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;id=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>

Таблица № 13 - Сведения о стоимости и условиях проживания в объектах, предназначенных для временного проживания 1-2\*, руб./сут за номер.

№ п/п	Адрес и полное наименование объекта												Источник информации		
		Эконом 2-м, руб./сут.	Стандарт 2-м, руб./сут.	Улучшенный (Комфорт, СуперIOR, Бизнес) 2-м, руб./сут.	Люкс 2-м, руб./сут.	Апартаменты 2-м, руб./сут.	Наличие завтрака	Стоимость завтрака, руб./сут.	Эконом 2-м, руб./сут. Без завтрака	Стандарт 2-м, руб./сут. Без завтрака	Улучшенный (Комфорт, СуперIOR, Бизнес) 2-м, руб./сут. Без завтрака	Люкс 2-м, руб./сут. Без завтрака		Апартаменты 2-м, руб./сут. Без завтрака	Территориальная зона
1	г. Курган, ул. Дзержинского, д.68а Отель «Prestizh Hotel»	1 000	1 900				нет	250	1 000	1 900				2	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/prestij-gostinichno-ozdorovitelnyiy-kompleks/</a>
2	г. Курган, ул. Кузнецова, д. 6 Гостиничный - Комплекс «Aivengo»			2 320			да	200			2 120			1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/komplex-aivengo.ru.html?aid=315714;">https://www.booking.com/hotel/ru/komplex-aivengo.ru.html?aid=315714;</a>

3	г. Курган, ул. Гоголя, д. 109 Мини - Отель «Апартаменты на Гоголя 109»				3 540	нет	0				3 540	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8456853/apartamentyi_na_gogolya_109/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-24696d1c-ac45-5275-af30-f0fd68e16817&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8456853/apartamentyi_na_gogolya_109/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;room=s-24696d1c-ac45-5275-af30-f0fd68e16817&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
4	г. Курган, ул. Гоголя, д. 40 Отель «Авангард»	2 294	2 549		3 314	да	200		2094	2 349	3 114	3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8735531/avangard_hotel_apart/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;ref=recommendations_left-website-ostrovok-hp&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
5	г. Курган, ул. Омская, д. 179 Б/1 Гостиничный - Комплекс «Комета»	2 064			2 580	да	200		1 864		2 380	1	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid6423631/gostinichnyi_kompleks_kometa/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-f07dfe67-4d39-5c07-a9a1-251626638bab&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
6	г. Курган, ул. Марии Ульяновой, д.4 Гостиница «Hotel Kniiekot»	2 500				да	250		2 250			1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-quot-kniiekot-quot.ru.html?aid=340299</a>
7	г. Курган, ул. Советская, д. 122 Гостиница «City Hotel»	2 400				да	300		2 100			3	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/city-hotei.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/city-hotei.ru.html?aid=340299</a>
8	г. Курган, ул. Циолковского, д.63 Гостиничный - комплекс «AkvaVita»	2 000	2 600			нет	300		2 000	2 600		1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/ddod2ddegdd-nddeg.ru.html?aid=340299</a>
9	г. Курган, 3 мкр., 9 В Клуб - Отель «Фора»	2 000	3 500	2 000		да	200		1 800	3 300	1 800	1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/club-fora.ru.html?aid=340299</a>
10	г. Курган, ул. Омская, д. 140 Отель «Semiya»	1 100			2 500	нет	250		1 100		2 500	1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299;">https://www.booking.com/hotel/ru/semiya.ru.html?aid=340299;</a>
11	г. Курган, ул. Бурова Петрова, д.110А Отель «Байкальская»	1 500				нет	200		1 500			1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/baikal-skaia.ru.html?aid=340299</a>

12	г. Курган, ул. Омская, д. 128 Отель «Кот»		1 600				нет	200		1 600				1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;">https://www.booking.com/hotel/ru/-kurgan.ru.html?aid=340299;</a>
13	г. Курган, ул. Советская д. 72/2 Отель «Ностальжи»		2 500				да	250		2 500				3	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299">https://www.booking.com/hotel/ru/otiel-nostal-zhi.ru.html?aid=340299</a>
14	г. Курган, ул. Омская, д. 163/13 Гостиница «Русь»		1 500				нет	200		1 500				1	<a href="https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/ru/#anchor_photos">https://www.komandirovka.ru/hotels/kurgan/ru/#anchor_photos</a>
15	г. Курган, ул. Красина, д.49,стр.1 Гостиница «Москва»		1 200		3 200		нет	200		1 200		3 200		3	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;">https://www.booking.com/hotel/ru/gostinitsa-moskva.ru.html?aid=315714;</a>
16	г. Курган, ул. Володарского, д.37 Гостиница «Виктория»		1 790	2 186			нет	250		1 790	2 186			3	<a href="https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87">https://ostrovok.ru/hotel/russia/kurgan/mid8876019/viktoriiia_18/?q=1911&amp;dates=16.06.2019-17.06.2019&amp;guests=2&amp;price=one&amp;room=s-c67a5af3-50f1-594a-87cc-47814cc3d915&amp;serp_price=viktoriiia_18.1790.RUB.h-be404d66-38fb-562d-872f-6b2cfc205762&amp;hotelId=atrium_on_pushkina&amp;sid=7ff18491-c30c-4feb-9b81-c86fb73f7a87</a>
17	г. Курган, пр. Конституции, д.52 Гостиница «Курган»	1 000	1 500	1 800			нет	250	1 000	1 500	1 800			1	<a href="https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-00000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;al1_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sreporch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl">https://www.booking.com/hotel/ru/amaks-otel-kurgan.ru.html?aid=340299;label=metatrivago-hotel-4217169_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_los-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-rub_lang-ru_itt-0_trvlp-a_losb-1_bw-13_bwb-8_trvbm-a_split-00000a_defdate-0;sid=01082afa8ad17691a48f90bcf95a0df6;al1_sr_blocks=421716903_128040281_2_0_0;checkin=2019-06-19;checkout=2019-06-20;dest_id=-2941280;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=421716903_128040281_2_0_0;hpos=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=421716903_128040281_2_0_0;sr_order=popularity;sreporch=1559795805;srpvid=8e7b206e3439004c;type=total;ucfs=1&amp;#hotelTmpl</a>

По итогам выполненных работ был проведен статистический анализ диапазона цен на номера объектов, предназначенных для временного проживания за сутки в городе Кургане, представленный в таблице ниже.

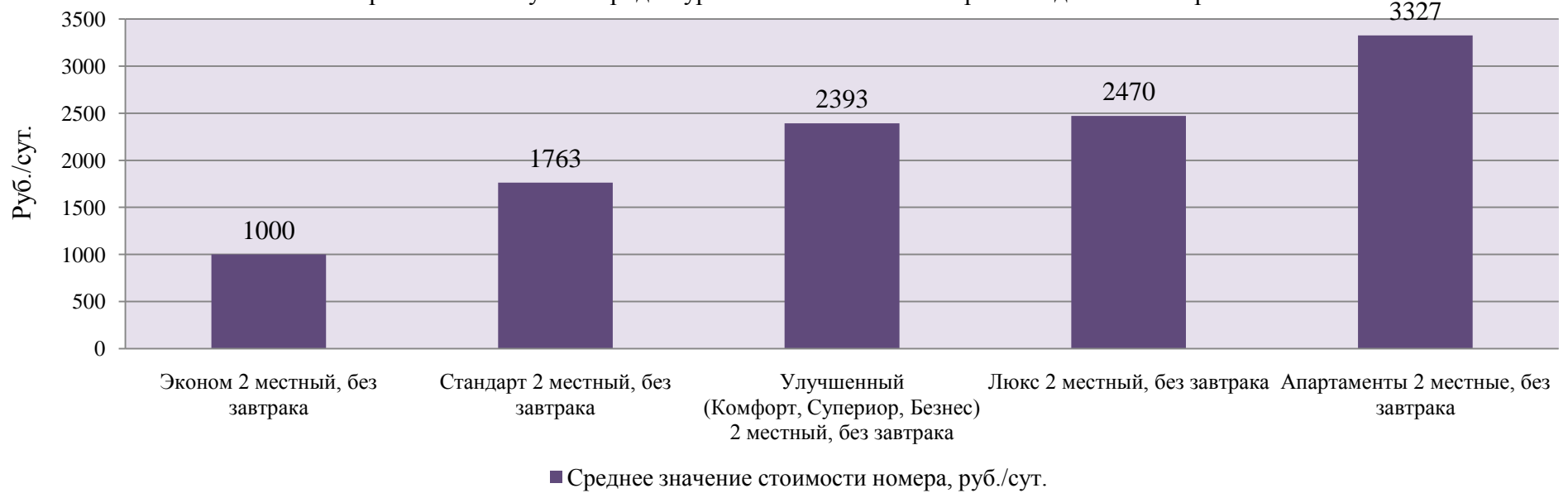
Таблица № 14 - Диапазоны цен на номера объектов, предназначенных для временного проживания в сутки города Кургана.

Разновидность номера	Стоимость, руб./сут.			
	max	Среднее значение	Медиана	min
<b>4 звезды</b>	<b>9 323</b>	<b>5 598</b>	<b>4 620</b>	<b>2 214</b>
Эконом 2 местный, без завтрака	-	-	-	-
Стандарт 2 местный, без завтрака	5 022	3 752	3 569	2 214
Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2 местный, без завтрака	4 497	3 767	3 880	2 887
Люкс 2 местный, без завтрака	7 205	5 741	5 361	5 037
Апартаменты 2 местные, без завтрака	9 323	9 131	9 077	8 992
<b>3 звезды</b>	<b>5 060</b>	<b>2 643</b>	<b>2 624</b>	<b>1 650</b>
Эконом 2 местный, без завтрака	1 718	1 718	1 718	1 718
Стандарт 2 местный, без завтрака	2 856	2 313	2 248	1 700
Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2 местный, без завтрака	3 297	2 736	2 999	1 650
Люкс 2 местный, без завтрака	5 060	3 803	3 573	3 080
Апартаменты 2 местные, без завтрака	-	-	-	-
<b>1-2 звезды</b>	<b>3 540</b>	<b>2 191</b>	<b>2 268</b>	<b>1 000</b>
Эконом 2 местный, без завтрака	1 000	1 000	1 000	1 000
Стандарт 2 местный, без завтрака	2 250	1 763	1 800	1 100
Улучшенный (Комфорт, Супериор, Бизнес) 2 местный, без завтрака	3 300	2 393	2 268	1 800
Люкс 2 местный, без завтрака	3 200	2 470	2 440	1 800
Апартаменты 2 местные, без завтрака	3 540	3 327	3 327	3 114
<b>Итого:</b>	<b>9 323</b>	<b>3 477</b>	<b>2 624</b>	<b>1 000</b>

Рис. 4. Выявленный диапазон цен на номера объектов, предназначенных для временного проживания в сутки города Кургана в зависимости от количества их звёзд



Рис. 5. Выявленный диапазон цен на номера объектов, гостиниц 1-2\* предназначенных для временного проживания в сутки города Кургана в зависимости от разновидности номера



В процессе анализа было выявлено, что для корректного использования доходного подхода необходимо иметь открытые данные о загрузке, занятости или заполняемости объектов, предназначенного для временного проживания, полную информацию о дополнительных доходах, и операционных расходах гостиничного бизнеса, что существенно затрудняет использование данного подхода к оценке.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения:**

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что рынок недвижимости объектов предназначенных для временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, не развит.

Диапазоны цен на данные объекты недвижимости, учитывая существенное различие их ценообразующих характеристик и общее количество выставленных предложений о продаже таких объектов на сайтах сети интернет, не возможно определить без существенного искажения результатов анализа. Кроме того, рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки.

В связи с вышеизложенным, кадастровая стоимость объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения будет определена на основе рыночной стоимости.

Ниже приведены методы расчета кадастровой стоимости:

Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100))$ , где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта -аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.
ГО Шадринск		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
ГНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта -аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
СНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.

## 4.6. Анализ рынка 6 группы. «Административные и бытовые объекты»

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению.

К 6 группе относятся:

- помещения и здания, в которых работают служащие, хранят и обрабатывают документы;

- административно - офисные здания и помещения;

- здания и помещения кредитно - финансовых, страховых организаций, банки;

- здания и помещения нотариально - юридических учреждений;

- административные здания (за исключением административно-производственных, административно-бытовых и иных административных зданий, относящихся к производственной сфере деятельности).

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

В зависимости от вида объекта недвижимости:

- Здания и помещения;
- Объекты недвижимости незавершенные строительством.

Объекты 6 группы можно разделить на следующие сегменты: нежилые помещения расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов, нежилые помещения расположенные в нежилых зданиях, нежилые торговые здания.

Различия в характеристиках сегментов представлены в таблице.

№	Характеристика	Нежилые помещения расположенные на 1 этажах многоквартирных жилых домов	Нежилые помещения расположенные в нежилых зданиях	Нежилые здания
1	Этаж расположения	1 этаж	1 и выше в зависимости от этажности	1 и выше в зависимости от этажности
2	Выход на «красную линию»	+	+/-	+/-
3	Отдельный вход	+	-	+
4	Арендопригодная площадь	В основном вся	В основном вся	Большое кол-во не арендопригодной площади (коридоры, места общ пользования, лестничные клетки, лифты)

#### 4.6.1. Предложения - продажа объектов недвижимости 6 группы «Административные и бытовые объекты»

Рынок недвижимости объектов офисно - делового назначения в г. Кургане и Курганской области, не развит. В связи с тем, что рыночной информации о продаже и аренде административных объектов недвижимости по Курганской области мало, было принято решение объединить представленные в районах офисные объекты в одну группу - Курганская область.

Все цены соответствуют дате подготовки анализа.

Обзор рынка недвижимости проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «ЦИАН»-

[https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV\\_PD\\_BwE](https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV_PD_BwE;);

- «move.ru» - <https://kurgan.move.ru/kurgan/>;

- «Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области» - <http://dizo.kurganobl.ru> и других сайтах сети Интернет.

Средняя цена предложений в г. Кургане и Курганской области 11,8 тыс.руб./кв.м.

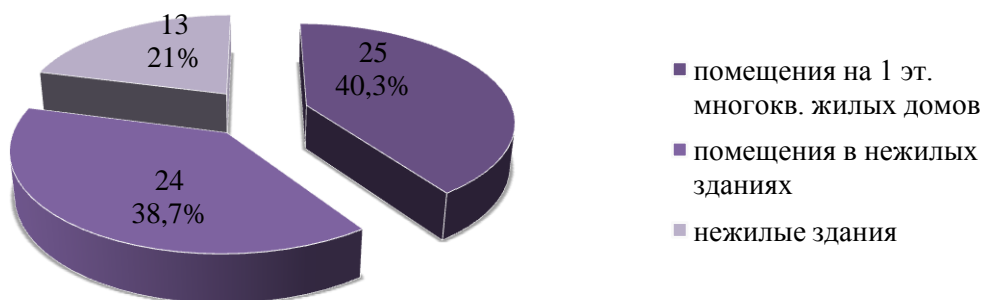
Скидка на торг по коммерческой недвижимости составляет от 5-30 %, в зависимости от ценовой политики продавца недвижимости, срочности продажи недвижимости. В процессе торга цена может быть значительно снижена в связи с тем, что ликвидность объектов низкая, покупательская способность в регионе низкая, предложение недвижимости превышает спрос на нее, при неиспользовании недвижимости собственники несут значительные расходы по коммунальным платежам.

По данным Агентства недвижимости АРР <https://kurgan.arrpro.ru>.

Для анализа рынка предложений продаж вышеуказанных сайтов офисных помещений было использовано 42 объекта недвижимости.

Группа ОН	Кол-во предложений	Процент/соотношение
помещения на 1 эт. многокв. жилых домов	25	40,3 %
помещения в нежилых зданиях	24	38,7 %
нежилые здания	13	21 %
Итого:	62	100 %

Соотношение предложений по офисным объектам недвижимости



Большее количество помещений административно-делового назначения продается в многоквартирных жилых домах - 25 (40,3 %), за счет строительства жилья, а также перевода жилого фонда в нежилой (чаще всего - первых и подвальных (полуподвальных, цокольных) этажей жилых зданий, но нередко и помещений, находящихся на более высоких этажах.

Для покупки отдельно расположенных нежилых зданий требуются большие денежные вложения, что не всегда целесообразно для бизнеса.

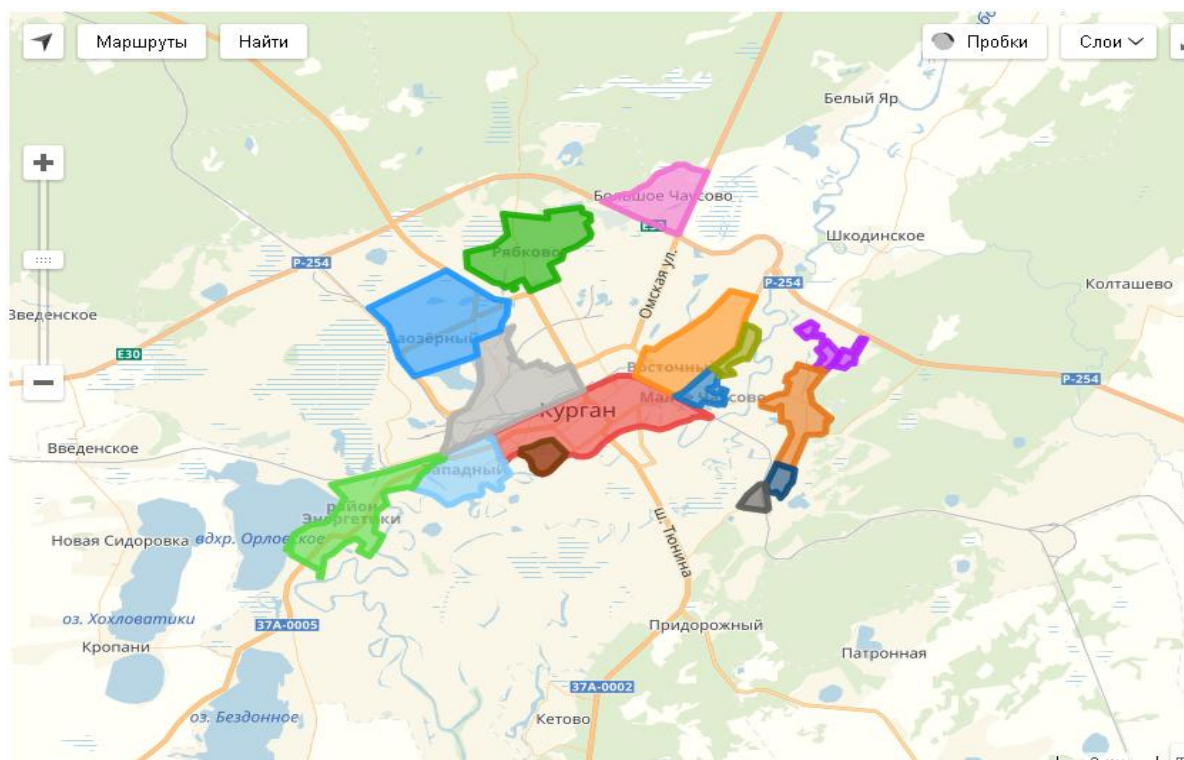
Основные ценообразующие факторы:

1. Местоположение;
2. Расположение относительно красной линии (Красная линия означает прямой выход (входную группу) на улицу/трассу из здания/помещения);
3. Класс объекта недвижимости
4. Состояние объекта недвижимости (качество отделки)
5. Наличие парковки
6. Общая площадь (чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость за 1 кв.м.)
7. Год постройки здания (чем старше окс, тем ниже цена);
8. Этаж (на 1 этажах стоимость торговых объектов недвижимости выше)
9. Наличие отдельного входа;
10. Близость к остановкам общественного транспорта;
11. Материал стен (кирпичные дороже панельных, панельные дороже деревянных

стр.)

## 1. Местоположение

### Районы города Кургана



В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

Район	Краткая характеристика
<p>Центр</p>	<p>Старый город - деловой центр, где расположены представительства, головные офисы банков, госучреждения, администрации, дорогие магазины-наиболее престижные и относительно дорогие для строительства жилья районы. Новое строительство расположено по соседству с хрущевками и домами до 1918 года постройки. На карте города ограничен улицами К. Мяготина-Зорге-Станционная-Савельева-Набережная-Климова.</p> <p>Социальное расслоение территорий слабо прослеживается ввиду невозможности четкого установления границ, либо выражено установкой кованых заборов, ограничивающих въезд и вход на прилегающую к дому территорию (например многоквартирные жилые дома по ул.Сухэ-Батора 6А, Климова 52, Гоголя 42а). Новое строительство затруднено по техническим причинам. В связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, элитные кварталы не выделены, дома строятся рядом с домами 70-х годов постройки. Тем не менее, компактная разработка таких застроек еще возможна - территория ул. Куйбышева-Красина-Набережная-Томина. По норме застройки потенциал приблизительно 6000 квартир элитного жилья с четкой социальной структурой. Экология характеризуется как средней загрязненности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
<p>Шевелевка</p>	<p>Преобладают дома сравнительно недавней постройки 80-х, 90-х. Район ул. Криволапова, Больничная активно застраивался до кризиса 2008-2009 года. Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха ЦПКиО. В последнее время наметилась тенденция к сильной транспортной перегруженности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
<p>микрорайон Заозерный (пр.Маршала Голикова)</p>	<p>Новый «спальный» район города, район массовой застройки и наиболее перспективный для застройки спальными районами на ближайшие 15 лет, не отягощенный старыми проблемами со сносом. В настоящее время активно застраивается и развивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура, магазины, банки, школы и т.д.</p> <p>Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток - транспортная удаленность от делового центра- 8-10км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. 30-40 минут езды до работы в центре - это для Кургана много. Элитные дома не строятся совсем. Район рассчитан на среднего потребителя. Перспективное направление-формирование поселка и застройка таунхаусами и коттеджами на территории с готовой инфраструктурой, непосредственно прилегающей к 1А микрорайону, земли которых от 3 га предлагаются под застройку уже частными лицами. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
<p>Окраина города - Энергетики (пр.Конституции), Рябово (ул. Карбышева,), Ново- Северный (ул. Зеленая), Западный (Красномаячная, бульвар Солнечный), поселок Увал (ул.Тракторная, ул. Интернатовская)</p>	<p>Застройка многоподъездными многоэтажными типовыми домами вперемежку с частным сектором, коммерческой недвижимостью и производственно-складскими объектами. Экология средняя. Стабильный спрос и предложение в ценовой гамме ниже среднего. В многоэтажных домах в основном проживают работники бюджетных сфер, квалифицированные рабочие, передовики производства - наследие перестройки, молодые семьи, пенсионеры. Элитные дома не строятся совсем, за исключением, пожалуй, с большой натяжкой, Бульвара Солнечного,- района с характеристикой как экологически чистого и перспективной коттеджной застройки и таунхаусами, ввиду своей обособленности, с возможностью формирования определенного статуса проживающего. Поселок Увал - единственный район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа, под индивидуальную</p>

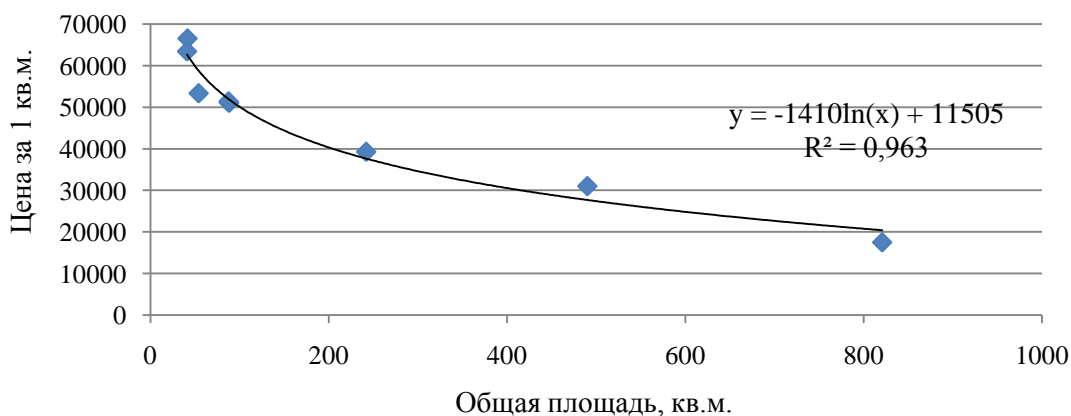
	<p>жилию застройку. Рядом развитая транспортная магистраль - до центра города 6 км, сосновый бор, зона отдыха горожан, экологически чистая зона. Наблюдается дефицит земельных участков (выделяется 10-12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность, несмотря на реставрацию автодороги. Стоимость земельного участка составляет 0,5 – 0,9 млн. руб. Преобладает строительство из пенобетона с облицовкой стен под декоративную отделку. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.</p>
Восточный район	<p>Находится в возможной затопляемой зоне поймы реки Тобол, что и было продемонстрировано в 1994 году, когда дома были подтоплены на 1 метр. Застроен в основном частным сектором, бараками, производственно-складской недвижимостью. Нового строительства практически не ведется. Экология неудовлетворительная. Рядом находится аэропорт, что ограничивает высоту и плотность застройки.</p>

Все районы рассмотрены самостоятельной территорией и распределены на территориальные группы «центр, прицентр, окраина» относительно административного центра района.

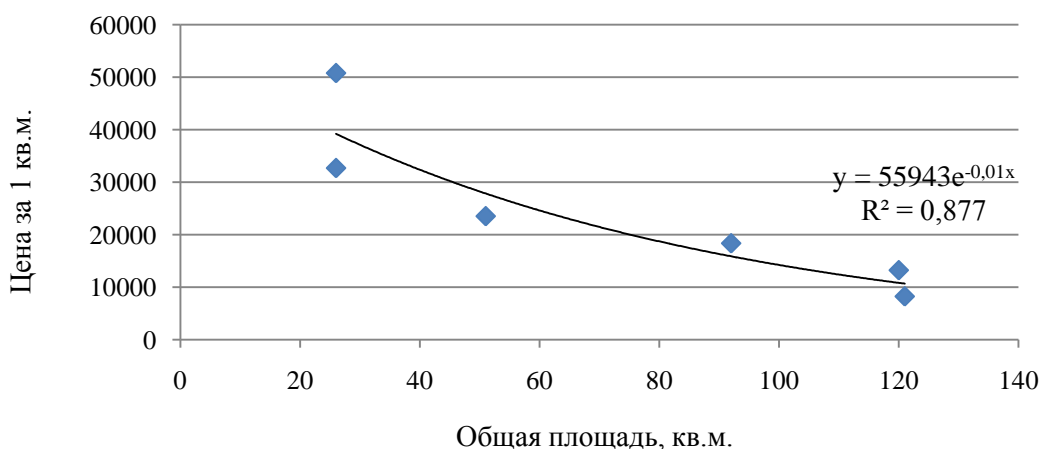
Значение выборки по местоположению.

Значение выборки по г. Кургану и Курганской области.

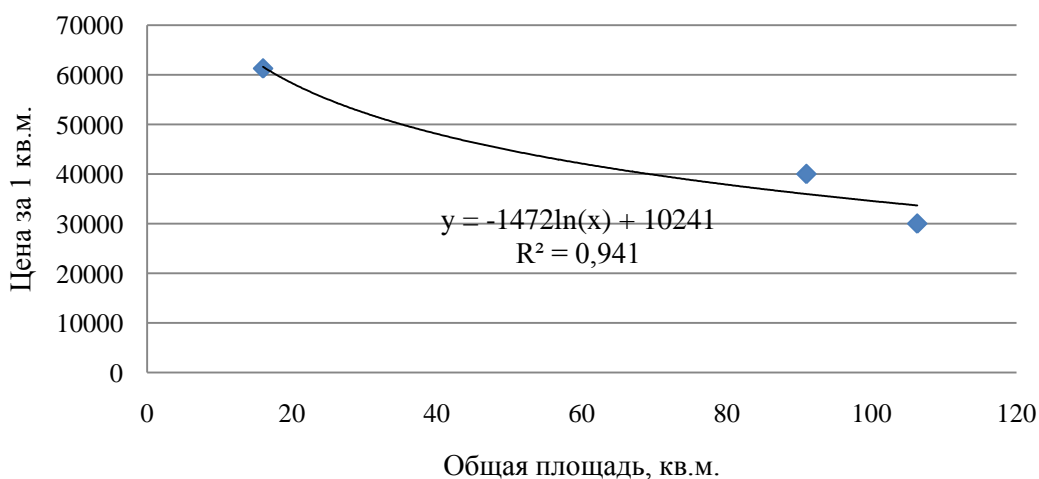
Значение выборки по г. Кургану (центр и прицентр). Офисная недвижимость



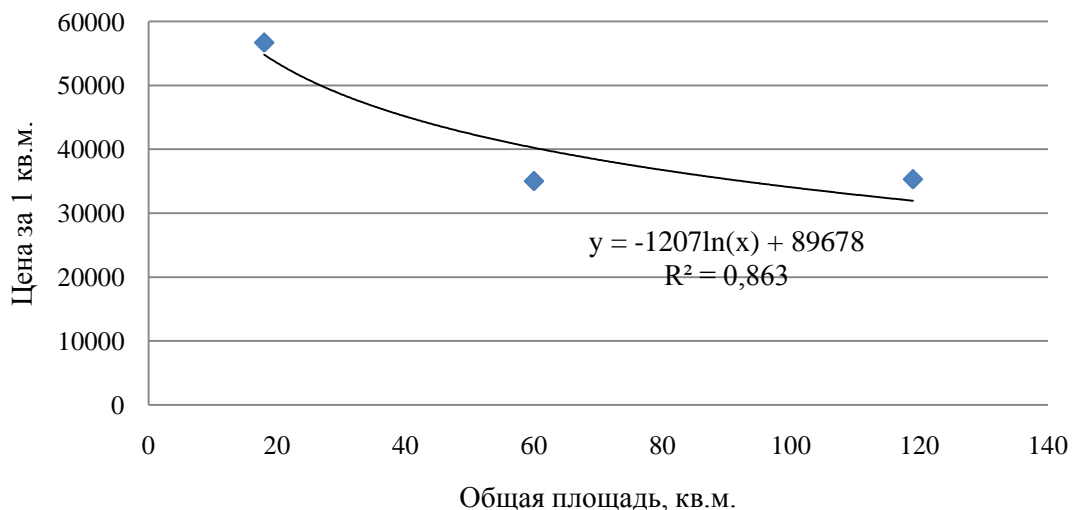
Значение выборки по г. Кургану (окраина). Офисная недвижимость



Значение выборки по г. Кургану (Заозерный).  
Офисная недвижимость



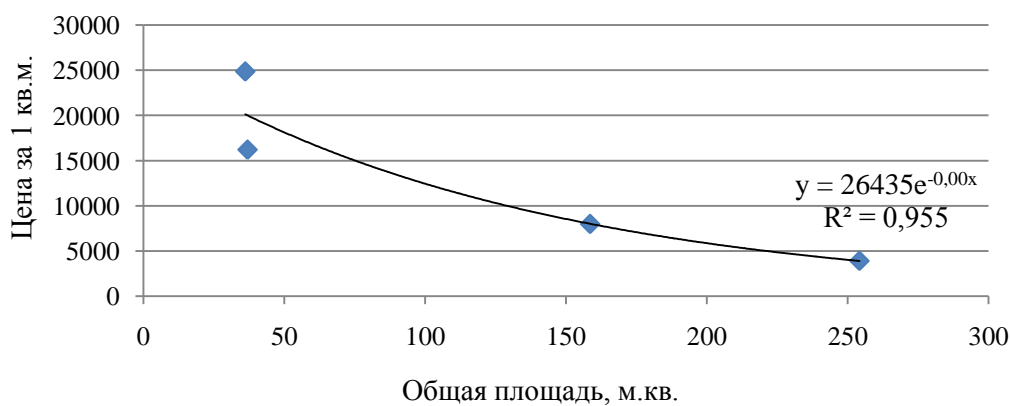
Значение выборки по г. Кургану (Шевелевка).  
Офисная недвижимость



Минимальная стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости, расположенной в г. Кургане составляет - 8 264 руб./кв.м. (площадь объекта 121 кв.м.).

Максимальная стоимость 1 кв. м. торговых объектов составляет 103 395 руб./кв.м. (площадь объекта 32,4 кв.м.).

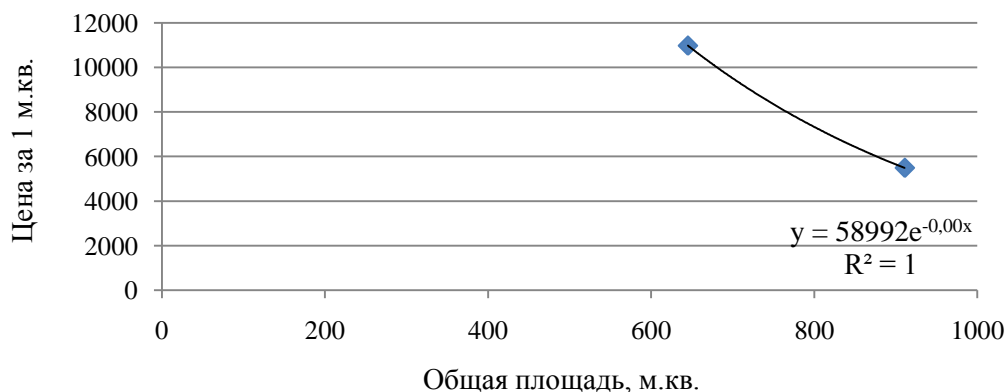
Значение выборки по городским населенным пунктам Курганской области. Офисная недвижимость



Минимальная стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости, расположенной в городских населенных пунктах составляет - 3 918 руб./кв.м. (площадь объекта 254,2 кв.м.)

Максимальная стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости составляет 52 222 руб./кв.м. (площадь объекта 45 кв.м.).

Значение выборки по сельским населенным пунктам Курганской области. Офисная недвижимость



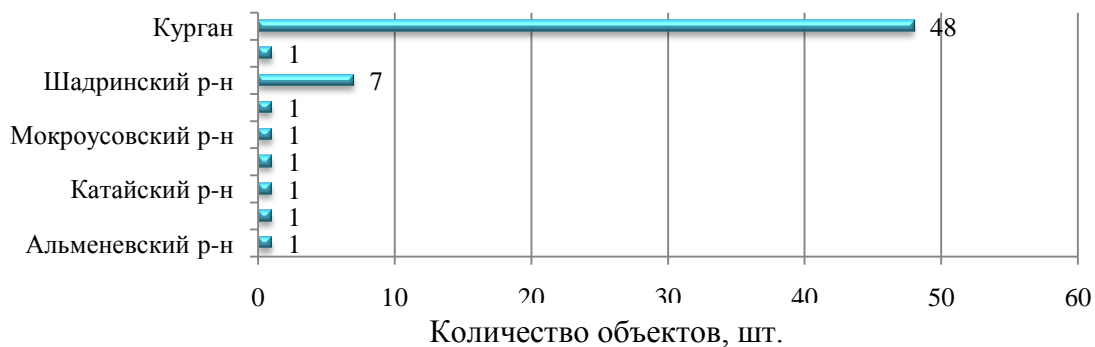
Минимальная стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости, расположенной в сельских населенных пунктах составляет - 2 837 руб./кв.м. (площадь объекта 42,3 кв.м.).

Максимальная стоимость 1 кв. м. торговой недвижимости составляет 10 977 руб./кв.м. (площадь объекта 645 кв.м)

Исходя из данных таблиц, мы можем сделать вывод, чем больше площадь у объекта, тем меньше будет стоимость 1 кв.м. и наоборот (чем меньше площадь объекта, тем больше будет стоимость 1 кв.м.);

Распределение количества предложений по продажам объектов недвижимости на территории г. Кургана и Курганской области

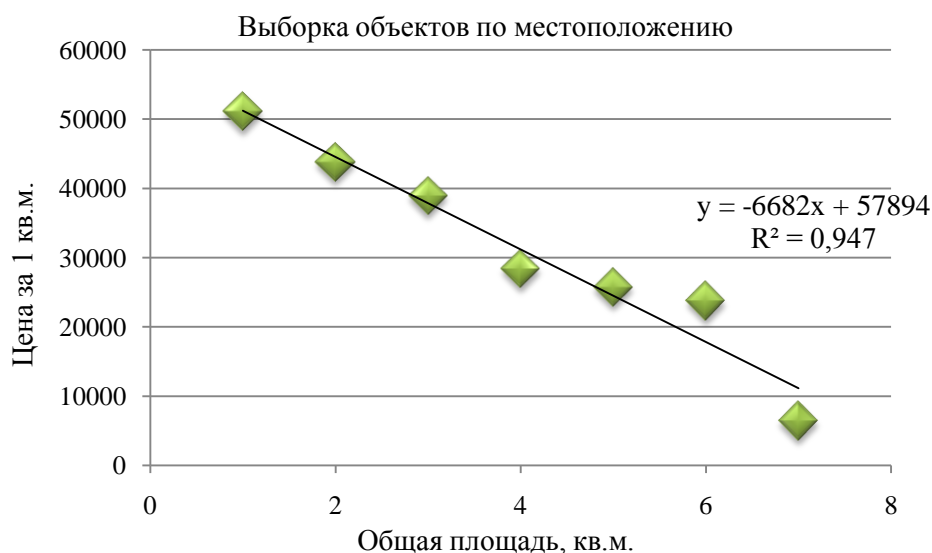
Общее кол-во предложений по продажам офисных ОН



На основе представленных данных можно заключить, что предложения по продаже административной недвижимости распределены на территории области не равномерно.

### Зонирование территорий

Территория	Зона
Центр	Зона 1
Заозерный	Зона 2
Шевелевка	Зона 3
Прицентр	Зона 4
Окраина	Зона 5
ГНП	Зона 6
СНП	Зона 7



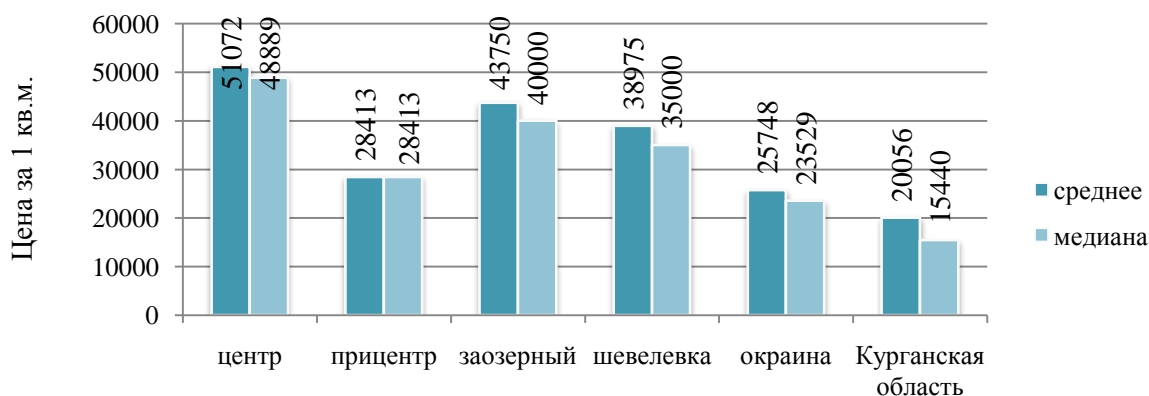
**Вывод:** Исходя из графика, можно увидеть, что зависимости от местоположения не наблюдается, т.к. Заозерный и Шевелевка находятся дальше, чем Прицентр, но стоимость 1 кв.м. у них больше. На это может повлиять ряд факторов: тип здания, год постройки, планировка и отделка, лифт, состояние оборудования в офисе. Из-за недостаточного количества объектов-аналогов невозможно определить все факторы, влияющие на стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости.

**среднее значение** - среднее арифметическое.

**медианное значение** - это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него.

Более точная характеристика цены за 1 кв.м. показана в медианном значении, т.к. более устойчива к выбросам экстремальных значений

Диапазон стоимости 1 кв.м. офисной недвижимости по месторасположению



Минимальная стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости расположена Курганской области и составляет - 20 056 руб./кв.м.

Максимальная стоимость 1 кв.м. офисной площади расположена в центре города с развитой инфраструктурой - 51 072 руб./кв.м.

По г. Кургану стоимость 1 кв.м. административной недвижимости распределилась следующим образом:

минимальная стоимость наблюдается на окраине города - 25748 руб./кв.м.

максимальная стоимость в центре - 51072 руб./кв.м.

Диапазон стоимости 1 кв.м. офисных зданий/помещений в Курганской области и г. Кургане

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.	Макс. стоимость 1 кв.м.	Ср. стоимость 1 кв.м.	Мед. значение стоимости 1 кв.м.
г. Курган (центр.)	нежилые помещения в МКД	7	41	130	39 496	97 720	61 252	56 923
	нежилые помещения в НЗ	10	19	275	24 771	98 446	45 294	39 077
	нежилые здания	6	32,4	3085,1	25 962	103 395	48 826	44 073
г. Курган (Заозерный)	нежилые помещения в МКД	3	16	106	30 000	61 250	43 750	40 000
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	-						
г. Курган (прицентр.)	нежилые помещения в МКД	-						
	нежилые помещения в НЗ	2	115	490	25 826	31 000	28 413	28 413
	нежилые здания							
г. Курган (Шевел.)	нежилые помещения в МКД	7	18	188	26 954	56 667	38 975	35 000
	нежилые помещения в НЗ	-						
	нежилые здания	-						
г. Курган (окраина)	нежилые помещения в МКД	3	26	120	13 250	50 769	32 237	32 692
	нежилые помещения в НЗ	8	23	239	8 264	31 034	22 550	22 795
	нежилые здания	2	153,3	300	17 613	40 000	28 807	28 807
г. Курган	нежилые помещения в МКД	20	16	188	13 250	97 720	46 477	43 670
	нежилые помещения в НЗ	20	19	490	8 264	98 446	34 508	30 955
	нежилые здания	8	32,4	3 085	17 481	103 395	43 821	39 628
<b>итого по г. Кургану</b>		<b>48</b>	<b>16</b>	<b>3 085</b>	<b>8 264</b>	<b>103 395</b>	<b>41 602</b>	<b>35 903</b>
Курганская область	нежилые помещения в МКД	5	36,2	158,6	8 001	52 222	29 617	30 189
	нежилые помещения в НЗ	4	37	910,9	2 837	19 231	10 943	10 852
	нежилые здания	5	60	682	3 918	47 500	17 786	11 873

Местоположение ОН	Вид он	Кол-во предлож.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м.	Макс. стоимость 1 кв.м.	Ср. стоимость 1 кв.м.	Мед. значение стоимости 1 кв.м.
<b>итого по району</b>		<b>14</b>	<b>37</b>	<b>910,6</b>	<b>2 837</b>	<b>52 222</b>	<b>19 449</b>	<b>15 440</b>
<b>Общие значения по области:</b>		<b>62</b>	<b>16</b>	<b>3 085</b>	<b>2 837</b>	<b>103 395</b>	<b>36 308</b>	<b>31 017</b>

Как видно из таблицы диапазон площадей представленных объектов недвижимости по Курганской области колеблется от 16 кв.м. до 3085 кв.м. Стоимость 1 кв.м. тоже имеет большой диапазон: минимальная - 2837 руб./м.кв. в Курганской области, максимальная - 103395 руб./м.кв. в центре г. Кургана

Минимальная площадь 16 кв.м. представлена в Заозерном г. Кургана в сегменте - нежилые помещения в МКД.

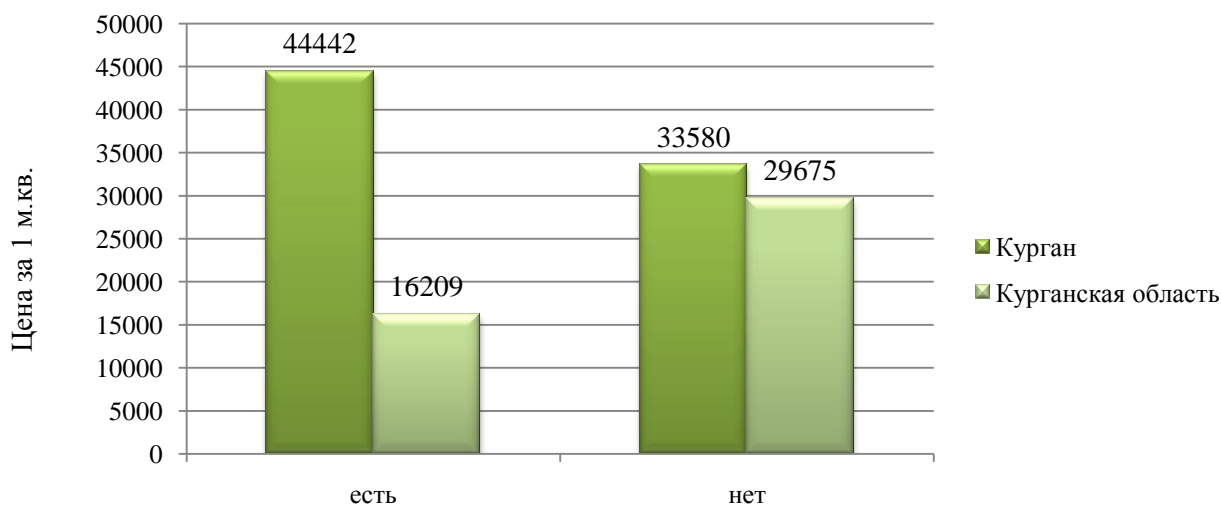
Максимальная площадь 3085 кв. м представлена в центральном районе г. Кургана, в сегменте - нежилые здания.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м. - 2837 руб. в Курганской области в сегменте - помещения в нежилых зданиях.

Максимальное значение стоимости 1 кв.м. - 103395 руб. в центре г. Кургана в сегменте - нежилые здания.

## 2. Расположение относительно красной линии (Красная линия означает прямой выход (входную группу) на улицу/трассу из здания/помещения)

Стоимость 1 кв.м. административной недвижимости при наличии (отсутствия) выход на «красную линию»



### Наличие красной линии

При наличии выхода на «красную линию» стоимость объекта недвижимости выше, чем при отсутствии данного критерия.

Средняя стоимость 1 кв.м. офисного здания/помещения при наличии выхода на «красную линию» в г. Кургане - 44 442 р./кв.м. При отсутствии данной характеристики - 33 580 р./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. офисного здания/помещения при наличии выхода на «красную линию» в Курганской области - 16 209 р./кв.м. При отсутствии данной характеристики - 29 675 р./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости с выходом на «красную линию» в г. Кургане выше (44 442 руб./кв.м.), чем в Курганской области (33 580 руб./кв.м.)

Вывод: Наличие выхода на «красную линию» играет существенную роль в ценообразовании объекта недвижимости.

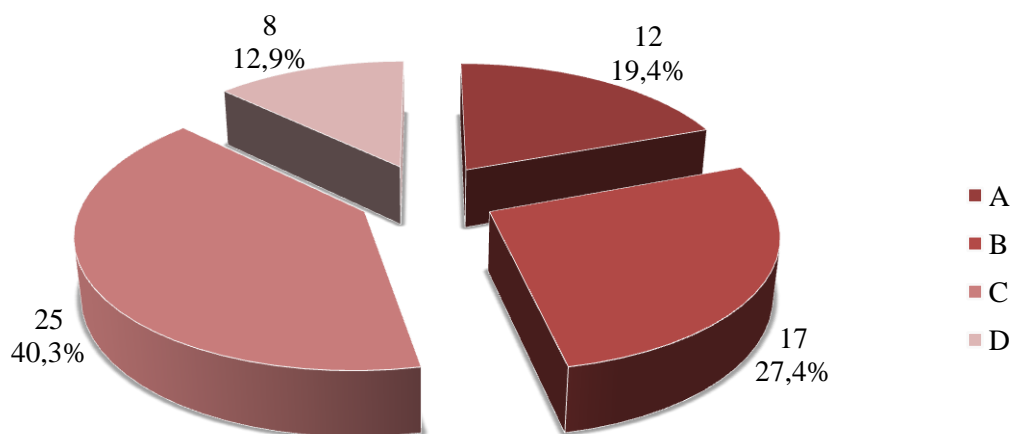
## 3. Класс объекта недвижимости

При анализе сведений качественные характеристики объектов продажи нежилых помещений были классифицированы по классам:

Торговые помещения													
№	Характеристика	Классы											
		А		В		С		D					
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд		3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов		2

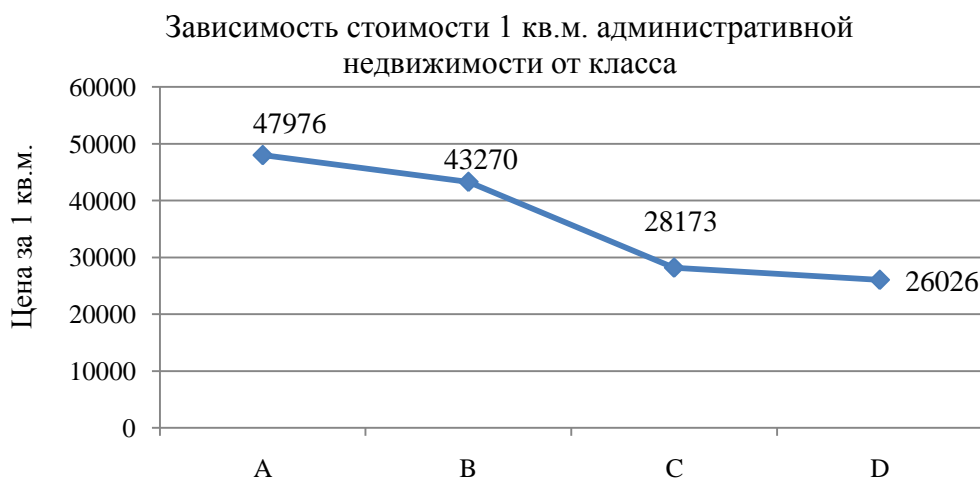
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструиро ванные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительн ом состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочн ые решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточно е количество мест на неохраняемо й наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточна я инфраструкту ра обслуживани я бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Соотношение офисных объектов недвижимости по классу



Из 62 предложений по продаже офисных зданий и помещений, объекты недвижимости относящихся к классу В (17) и С (25) представлены более широко. Меньше всего на рынке недвижимости представлены объекты класса D (8).

Кроме того, наблюдается прямая зависимость стоимости 1 кв.м. торговой недвижимости от класса объекта недвижимости.

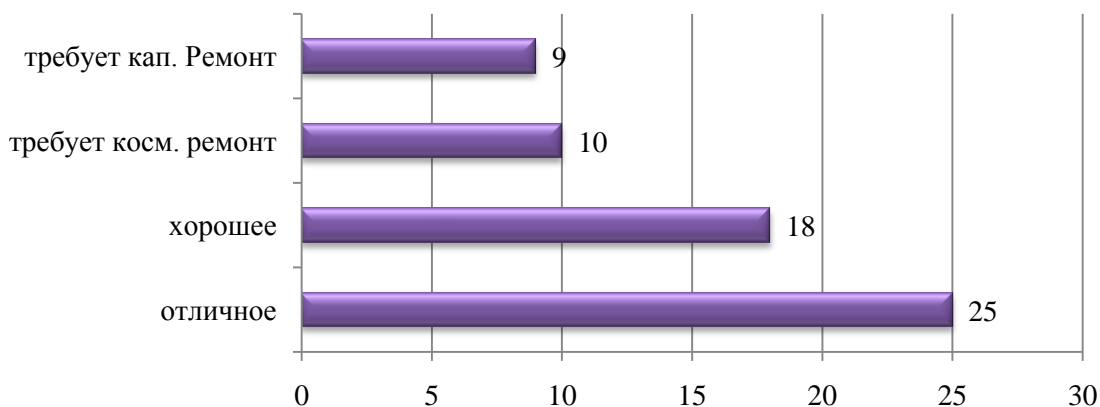


Вывод: Стоимость объекта недвижимости зависит от его принадлежности к классу.

#### 4. Состояние объекта недвижимости

Одним из весомых ценообразующих факторов является состояние помещения. Из графика видно, что на рынке коммерческой недвижимости больше всего представлено объектов недвижимости в отличном состоянии (25), объекты в хорошем состоянии (18) и требующие косметического ремонта распределились равномерно (10). Меньше всего предложений о продаже офисных помещений/зданий требующих капитального ремонта (9).

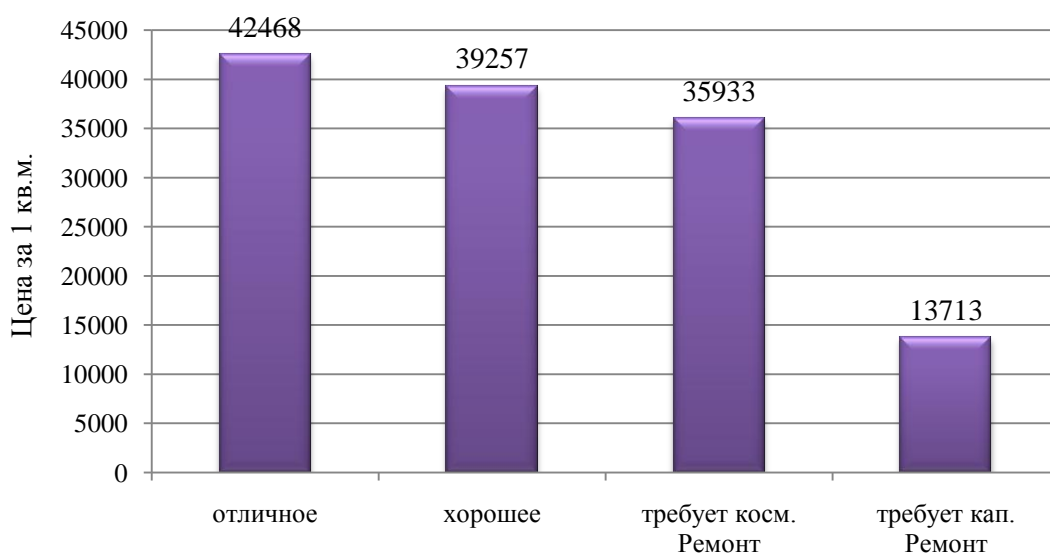
Распределение объектов недвижимости по состоянию



Наблюдается прямая зависимость стоимости объекта недвижимости от его состояния. Самая высокая стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости наблюдается с отличным состоянием - 42468 руб./кв.м.

Самая низкая стоимость офисных зданий/помещений требующих капитального ремонта - 13713 руб./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости в зависимости от состояния



Вывод: От состояния продаваемого помещения/здания зависит его стоимость.

### 5. Наличие парковки.

Из 62 предложений по продаже офисных зданий/помещений большее количество объектов продается с наличием парковочных мест (59).

Спрос на наличие парковки свидетельствует о том, что данный ценообразующий фактор оказывает большое влияние на стоимость административных объектов недвижимости.



Значительное влияние на стоимость продажи офисной недвижимости оказывает транспортная доступность здания, в котором они находятся.

В большинстве случаев здания с отсутствующей (затрудненной) парковкой имеют более низкую стоимость по сравнению с теми зданиями, где подобные факторы отсутствуют. Таким образом, наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости.

**Вывод:** Наличие парковочных мест является значимым ценообразующим фактором.

Анализ изменения стоимости офисных объектов за I - II кварталы 2019 г.

Из 62 объектов недвижимости, 5 офисных объектов изменили свою стоимость. Они представлены в таблице:

№ п/п	Адрес объекта	Цена объекта по состоянию на I квартал 2019	Цена объекта по состоянию на II квартал 2019	ТР, %	ТП, %
1	Курган, ул. 4-я Больничная, д. 10	10 600 000	8 900 000	83,96	-16,04
2	Курган, ул. Пушкина, д. 43	5 300 000	4 700 000	88,68	-11,32
3	Курган, ул. Советская, д. 27	3 600 000	3 350 000	93,06	- 6,94
4	Курган, ул. Омская, д. 140	1 180 000	750 000	63,56	-36,44
5	Курган, ул. Володарского, д. 57	5 310 000	3 200 000	60,26	-39,74
	<b>Итого</b>	<b>25 990 000</b>	<b>20 900 000</b>	<b>80,42</b>	<b>-19,58</b>

**Вывод:** из-за отсутствия спроса все объекты снизились в цене.

## Выводы по результатам анализа рынка объектов административного и бытового назначения - продажа:

Рынок административной недвижимости Курганской области и городе Кургана не развит.

Кроме того, в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Кургана снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

По итогам проведенного анализа административно-офисной недвижимости можно сделать вывод. В связи с тем, что рынок административной недвижимости мало развит и объектов - аналогов недостаточно для построения статистической модели оценки, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена на основе рыночной стоимости.

Ниже приведены методы расчета кадастровой стоимости:

Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100))$ , где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.
ГО Шадринск		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> – экономический износ, %.
ГНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
СНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.

## 4.6.2. Предложения - аренда объектов недвижимости 6 группы

### «Административные и бытовые объекты»

Обзор рынка административной недвижимости I и II квартала проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

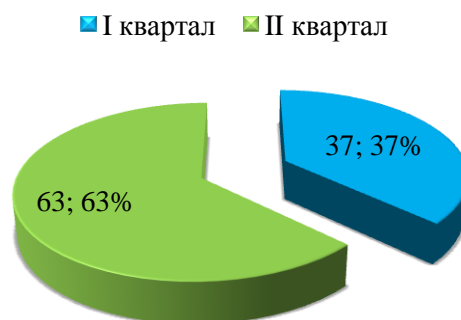
- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «ЦИАН»-

[https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV\\_PD\\_BwE](https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV_PD_BwE);

- «move.ru» - <https://kurgan.move.ru/kurgan/>.

В сравнении с предыдущим кварталом на рынке аренды недвижимости объектов административного назначения было представлено на 26 объектов больше.

Количество представленных аналогов по периодам



Однако движение на рынке практически отсутствует. Так как большее количество предложений I квартала осталось в анализе без изменений. Подробнее это можно увидеть в таблице:

Сегменты рынка по г. Кургану и Курганской области	Общее кол-во ОН в I квартале	Ср. стоимость 1 кв.м. в I кв., руб./кв.м.	Кол-во объявлений снятых с публикации во II кв.	Кол-во объявлений перешедших во II кв.	Кол-во новых набранных аналогов во II кв.	Общее кол-во ОН используемых в анализе (вкл. оставшиеся ОН из I кв.)	Ср. стоимость 1 кв.м. во II кв., руб./кв.м.	ТР, %	ТП, %
Помещения в МКД	5	675	-	5	15	20	745	110	10
Помещения в НЗ	31	307	3	28	48	76	348	113	13
Нежилые здания	1	500	-	1	-	1	500	100	0
<b>Итого:</b>	<b>37</b>	<b>362</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>63</b>	<b>97</b>	<b>431</b>	<b>119</b>	<b>19</b>

Значение средней стоимости 1 кв.м. по сегменту «нежилые здания» не показательно, в связи с недостатком аналогов на рынке недвижимости.

Предложений аренды объектов недвижимости административно-делового назначения в большей степени наблюдается в помещениях нежилых зданий - 76 (78 %)

Количество представленных объектов-аналогов по сегментам



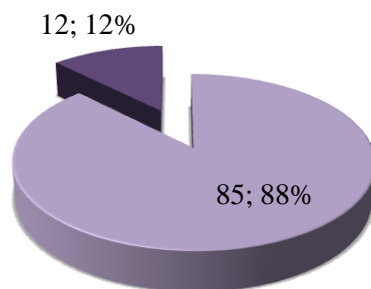
На рынке административной недвижимости в г. Кургане достаточно предложений о сдаче помещений в аренду для ведения административной деятельности. Аренда всегда дает предприятию пространство для маневра, позволяя уйти на менее дорогостоящие площади, либо в более престижный район.

Арендная ставка предложения зависит от района города, окружения, и общего состояния.

Всего для анализа рынка недвижимости во II квартале использовалось 97 предложений по аренде офисной недвижимости г. Кургана и Курганской области.

Большее количество предложений представлено в г. Кургане (85 шт. - 88 %)

Предложения об аренде офисных помещений



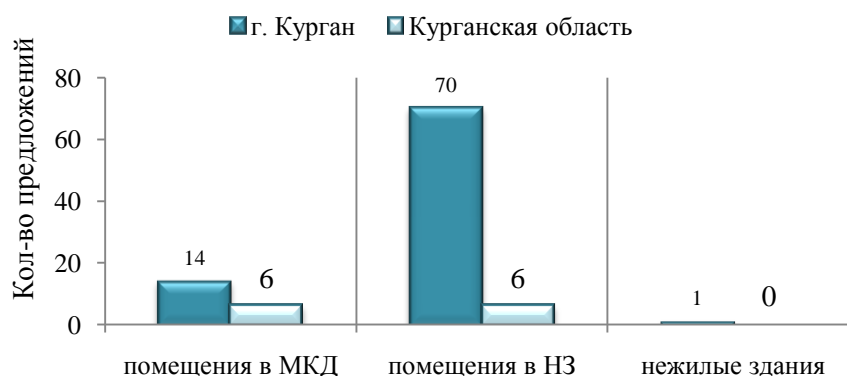
■ г. Курган ■ Курганская область

В связи с тем, что рыночной информации об аренде административных объектов недвижимости по Курганской области мало, было принято решение объединить представленные в районах объекты в одну группу - Курганская область.

Все цены соответствуют дате подготовки анализа.

По сегментам рынок офисной недвижимости распределился следующим образом:

Соотношение предложений аренды по расположению



На рынке недвижимости г. Кургана более широко представлены предложения об аренде офисных помещений в нежилых зданиях (70), меньше всего представлены предложения об аренде нежилых зданий для административных целей (1).

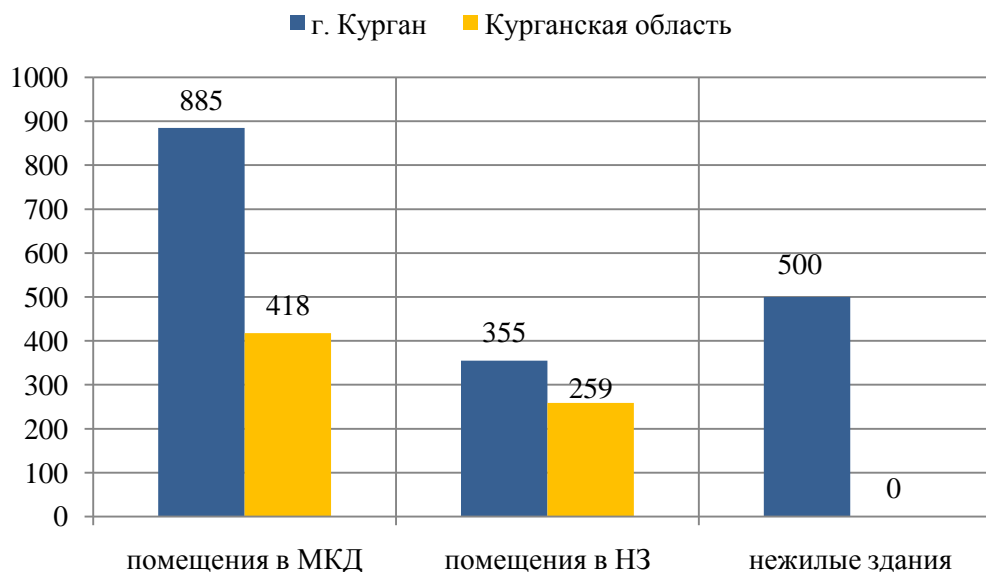
На рынке недвижимости Курганской области одинаково представлены предложения об аренде офисных помещений в жилых и нежилых зданиях (6). Предложений по сегменту - нежилые здания, на момент подготовки анализа рынка административной недвижимости, отсутствуют.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на размер арендной ставки и стоимости административных объектов недвижимости, являются:

- расположение объекта (район, удаленность от областного центра, от районного центра, локальное расположение по отношению к центральным улицам, окружение);
- внешний вид и входная группа (фасад, удобство доступа);
- наличие современных инженерных систем (лифты, вентиляция, кондиционирование);
- уровень и состояние внутренней отделки;
- наличие парковки.

## 1. Местоположение

Диапазон стоимости 1 кв.м. административной недвижимости по месторасположению



Из диаграммы видно, что средняя стоимость 1 кв.м. административной недвижимости в г. Кургане выше, чем по Курганской области.

Средняя стоимость 1 кв.м. помещений в многоквартирных жилых домах в г. Кургане (885 руб./кв.м.) выше, чем в Курганской области (418 руб./кв.м.)

Среднее значение стоимости 1 кв.м. в г. Кургане за помещения расположенные в нежилых зданиях - 355 руб./кв.м., это выше чем по Курганской области - 259 руб./кв.м.

Среднее значение стоимости 1 кв.м. нежилого здания в г. Кургане составляет - 500 руб./кв.м. (данные по 1 аналогу - здание площадью 100 кв.м., где вся площадь полезная).

Предложений об аренде нежилого здания в административных целях в Курганской области на момент анализа сведений представлено не было.

Вывод: Стоимость арендной ставки напрямую зависит от месторасположения объекта недвижимости предназначенного для офисной деятельности.

Диапазон цен за 1 кв.м. и площади торговых объектов недвижимости.

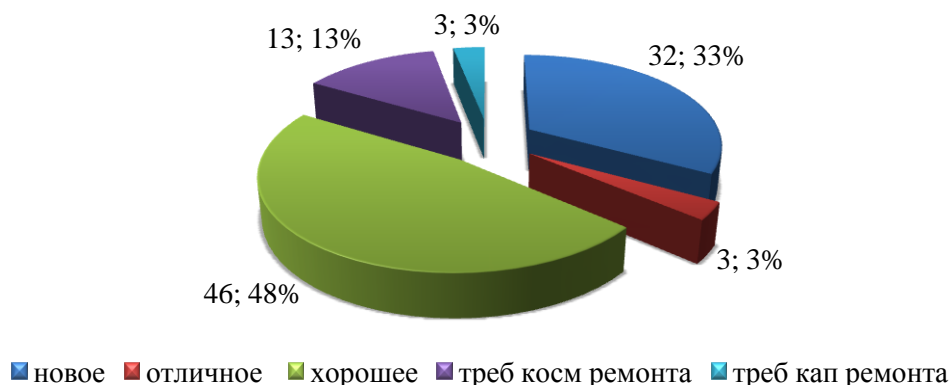
Местоп.ОН	Вид ОН	Кол-во предл.	Мин. площадь, кв.м.	Макс. площадь, кв.м.	Ср. площадь, кв.м.	Мин. стоимость 1 кв.м., руб. /м.кв.	Макс. стоимость 1 кв.м., руб. /м.кв.	Ср. стоимость 1 кв.м., руб/м.кв.
г. Курган (центр)	нежилые пом. в мкд	11	2	327	73	400	5 000	1021
	нежилые пом. в нз	37	8	4000	169	200	600	420
	нежилые здания	1	100	100	100	500	500	500
г. Курган (прицентр)	нежилые пом. в мкд	2	34	370	202	100	441	271
	нежилые пом. в нз	22	13	98	32	150	600	269
	нежилые здания	-	-	-	-	-	-	-
г. Курган (Заозерный)	нежилые пом. в мкд	1	16	16	16	625	625	625
	нежилые пом. в нз	-	-	-	-	-	-	-
	нежилые здания	-	-	-	-	-	-	-
г. Курган (окраина)	нежилые пом. в мкд	-	-	-	-	-	-	-
	нежилые пом. в нз	11	15	300	55	181	500	311
	нежилые здания	-	-	-	-	-	-	-
г. Курган	нежилые пом. в мкд	<b>14</b>	2	370	87	100	5 000	885
	нежилые пом. в нз	<b>70</b>	8	4 000	108	150	600	355
	нежилые здания	<b>1</b>	100	100	100	500	500	500
итого по г. Кургану:		<b>85</b>	2	4 000	104	100	5 000	444
Курганск. область	нежилые пом. в мкд	6	40	148	73	233	750	418
	нежилые пом. в нз	6	10	238	104	94	430	259
	нежилые здания	-	-	-	-	-	-	-
Общие значения по области		<b>12</b>	10	238	89	94	750	338
<b>Общие значения по всем сегментам:</b>		<b>97</b>	<b>2</b>	<b>4 000</b>	<b>102</b>	<b>94</b>	<b>5 000</b>	<b>431</b>

## 2. Состояние помещения/здания административного назначения

Большое значение на арендную ставку имеет состояние объекта недвижимости

Во II квартале по состоянию объекты распределились следующим образом: большее количество сдаваемых в аренду офисных помещений/зданий имеют хорошее состояние (46). Так же, большое количество объектов представлены на рынке новыми - 32. Меньше всего представлено объектов недвижимости требующих капитального ремонта (3) и находящиеся в состоянии «отлично» - 3.

Количество объектов недвижимости по состоянию



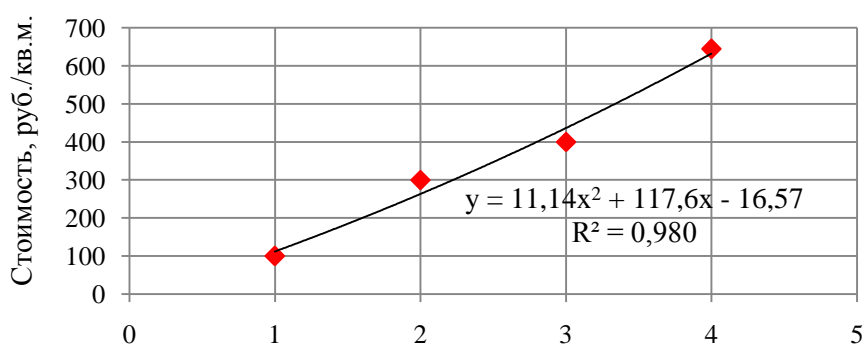
1 кв.м. новых офисных объектов недвижимости имеют самый высокий показатель стоимости - 614 руб./кв.м., самый низкий показатель стоимости 1 кв.м. недвижимости наблюдается в ОН требующих капитального ремонта - 260 руб./кв.м.

Для дальнейшего анализа объектов недвижимости и построения модели оценки по состоянию было решено создать группы по состоянию. Объекты недвижимости в состоянии «новое» и «отличное» объединены в одну самую дорогую группу - 1.

Группа	Состояние
4	Новое, отличное
3	Хорошее
2	Требуется косметический ремонт
1	Требуется капитальный ремонт

В результате данного разделения получилась прямая зависимость стоимости 1 кв.м. арендуемого объекта недвижимости от его состояния. В построении модели использованы офисные помещения, расположенные в г. Кургане. Данная зависимость построена из выборочных объектов недвижимости и является иллюстрацией.

Зависимость стоимости от состояния объекта недвижимости на примере помещений в г. Кургане



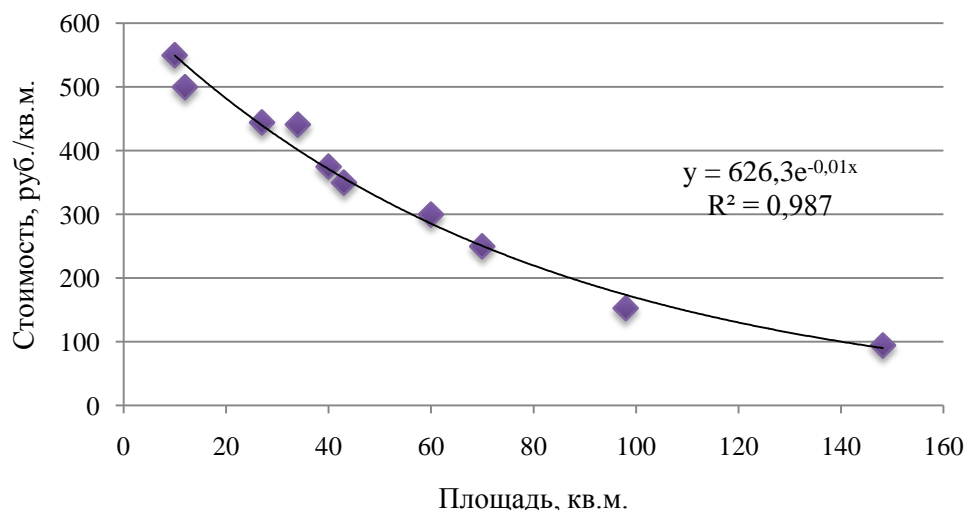
Вывод: Арендная ставка зависит от состояния объекта недвижимости.

### 3. Площадь сдаваемого в аренду административного объекта недвижимости

№	Район области	Улица	Дом	Объект	Группа	Цена предложения II квартала, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Стоимость I кв.м., руб./кв.м.	Коммунальные платежи	Район города	Состояние	Этаж	Удаленность от центра	Группа капитальности	Материал стен	Контакты (телефон, эл. адрес)	Дата предложения
1	25. Курган	Пролетарская	63	помещение нежилое в МКД	6 группа	6000	12	500	коммун вкл в стоим	Центр	хорошее	1/5	центр	II	шлакоблочные, насыпные шлакоблочные	89824208805 ЦИАН	15.05.2019
2	25. Курган	К. Мяготина	78	помещение в нежилом здании	6 группа	15 000	40	375	по счетчикам	Прицентр	отличное	5/5	центр	I	кирпичные	89058510056 ЭТАЖИ	16.05.2019
3	25. Курган	Пичугина	9	помещение в нежилом здании	6 группа	12000	27	444	коммун вкл в стоим	Центр	хорошее	2/2	центр	I	кирпичные	89195974620 Авито	16.05.2019
4	20. Шадринский	Февральская	54	помещение нежилое в МКД	6 группа	18000	60	300	по счетчикам	Центр	новое	1/4	центр	I	пеноблок с облицовкой/штукатуркой	7 919 566-45- 50 ЦИАН	16.05.2019
5	25. Курган	Криволапова	21	помещение в нежилом здании	6 группа	5 500	10	550	коммун вкл в стоим	Шевелевка	новое	2/3	центр	I	кирпичные	89824208805 ЦИАН	20.05.2019

6	20. Шадринский	Иртышская	1А	помещение в нежилом здании	6 группа	14 000	148,2	94	по счетчикам	Прицентр	хорошее	3/3	близко к центру	I	панельные	8 982 420-86-19 ЦИАН	20.05.2019
7	25. Курган	К.Маркса	106	помещение в нежилом здании	6 группа	15 000	98	153	по счетчикам	Прицентр	требует косметического ремонта	4/4	близко к центру	I	панельные	89824208805 ЦИАН	20.05.2019
8	25. Курган	К.Маркса	106	помещение в нежилом здании	6 группа	15 050	43	350	по счетчикам	Прицентр	требует косметического ремонта	1/4	близко к центру	I	панельные	89824208805 ЦИАН	20.05.2019
9	25. Курган	Дзержинского	2А	помещение нежилое в МКД	6 группа	15 000	34	441	по счетчикам	Прицентр	новое	1/2	близко к центру	I	кирпичные	89824208805 ЦИАН	20.05.2019
10	25. Курган	Некрасова	15	помещение в нежилом здании	6 группа	17 500	70	250	по счетчикам	Прицентр	новое	1/1	близко к центру	I	пеноблок с облицовкой/штукатуркой	89824208805 ЦИАН	20.05.2019

Зависимость стоимости 1 кв.м. от площади

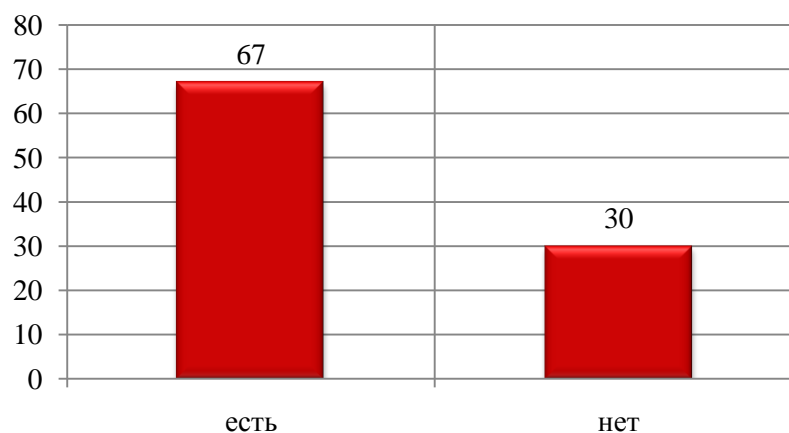


Наблюдается обратная зависимость стоимости от площади объекта недвижимости.

#### 4. Наличие выхода на «красную линию»

Наличие выхода на «красную линию» играет не существенную роль для объектов недвижимости офисного назначения, однако, данный критерий присутствует у большинства анализируемых объектов административного назначения 67 (69 %).

Наличие выхода на "красную линию"



Средняя стоимость 1 кв.м. арендной ставки всех анализируемых объектов недвижимости при наличии выхода на «красную линию» выше 474 руб./кв.м., чем без него - 335 руб./кв.м.

При анализе объектов недвижимости о влиянии наличия выхода на «красную линию» по местоположению также было выявлено, что стоимость объектов с выходом как в г. Кургане, так и по Курганской области выше, чем без него.

Наличие выхода на «красную линию»	Кол-во ОН	Ср. стоимость 1 кв.м. в г. Кургане, руб./кв.м.	Кол-во ОН	Ср. стоимость 1 кв.м. по Курганской области, руб./кв.м.
Есть	58	488	9	385
Нет	27	351	3	197

Вывод: Стоимость аренды зависит от наличия выхода на «красную линию».

## 5. Наличие парковки

Места для стоянки автомобилей востребованы владельцами транспортных средств. Наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости.

Качество парковки бывает в трех вариантах:

наружная парковка - вдоль улицы перед фасадом здания выделено место для стоянки машин в пределах 50м;

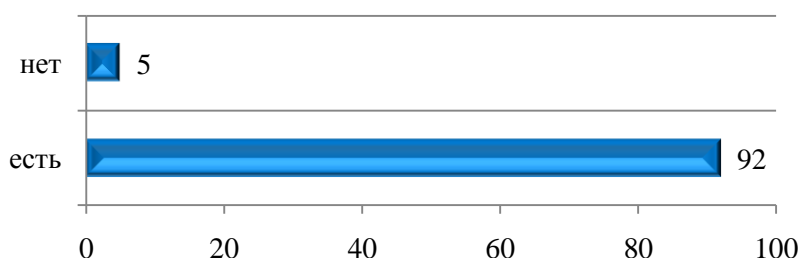
организованная парковка - вне дороги выделена специальная асфальтированная площадка для парковки автомобилей;

внутренняя парковка - стоянка для автомобилей за воротами предприятия (на внутренней территории).

В данном анализе рассматривалось просто наличие парковки.

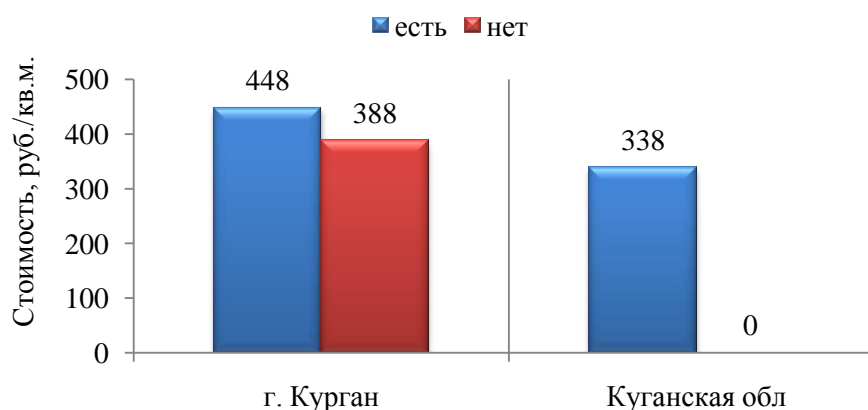
Большее количество анализируемых офисных объектов недвижимости имеет в своих характеристиках такой фактор как - наличие парковки (92).

Количество объектов по наличию парковки



Стоимость 1 кв.м. арендной ставки офисных объектов недвижимости в г. Кургане при наличии парковки выше (448 руб./кв.м.), чем без парковки (388руб./кв.м.). На момент подготовки анализа объекты недвижимости по Курганской области, без наличия парковки, отсутствовали.

Средняя стоимость 1 кв.м. объектов недвижимости по наличию парковки



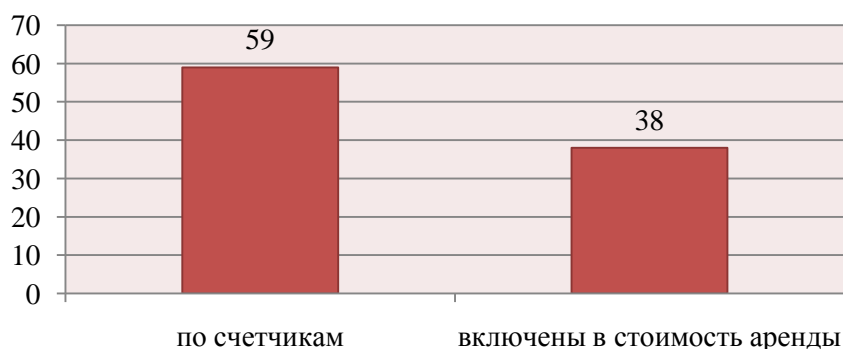
## 6. Коммунальные платежи

При формировании арендной ставки объекта недвижимости большое значение имеет форма оплаты коммунальных услуг. На рынке предложений по аренде офисных площадей представлены следующие варианты оплаты:

- коммунальные включены в стоимость арендной платы;
- коммунальные платежи оплачиваются по счетчикам.

Из общего количества предложений об аренде большинство предложений с оплатой по счетчикам (59). Предложений с включенными в арендную ставку коммунальными платежами меньше (38).

Распределение объектов недвижимости по оплате коммунальных услуг



Стоимость 1 кв.м. административной недвижимости, в которую включены коммунальные услуги выше (482 руб./кв.м.), чем предложения с дополнительной оплатой коммунальных по счетчикам (398 руб./кв.м.).

Средняя стоимость оплаты коммунальных услуг

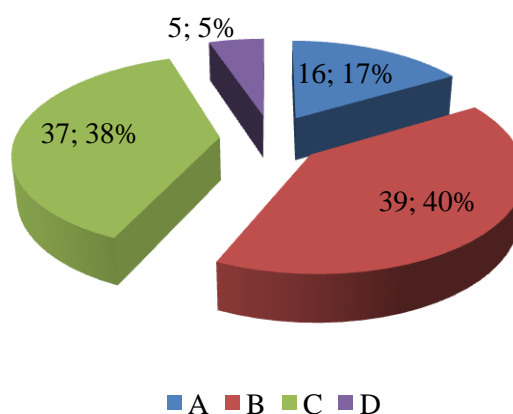


Вывод: Форма оплаты коммунальных платежей влияет на стоимость арендной ставки.

### 7. Класс объекта недвижимости

На рынке аренды офисной недвижимости представлены объекты класса: А, В, С, D.

Распределение объектов недвижимости по классам

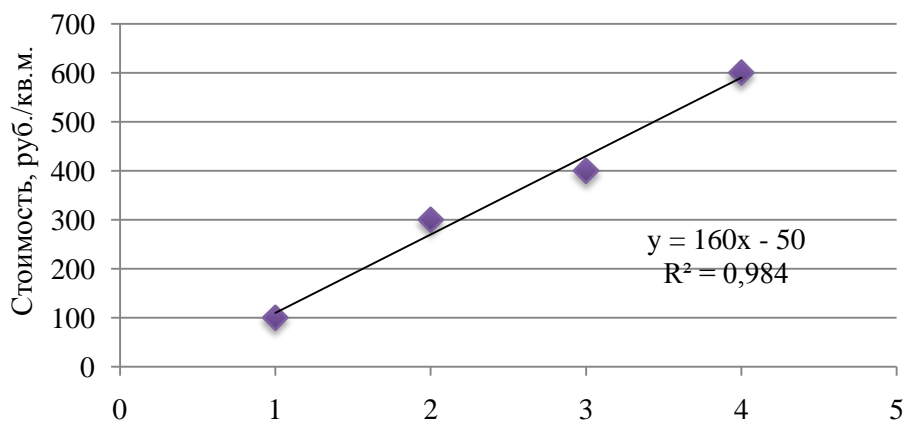


Меньше объектов офисной недвижимости представлены в классе D (5), больше предложений аренды офисной недвижимости представлено в классе B (39).

Для построения модели оценки общепринятые обозначения класса заменим цифровым значением:

Класс	Цифровое значение
A	4
B	3
C	2
D	1

Зависимость стоимости от класса объекта недвижимости



Вывод: стоимость арендной ставки офисных объектов недвижимости зависит от их принадлежности к классу.

## **Выводы по результатам анализа рынка объектов административного и бытового назначения - аренда:**

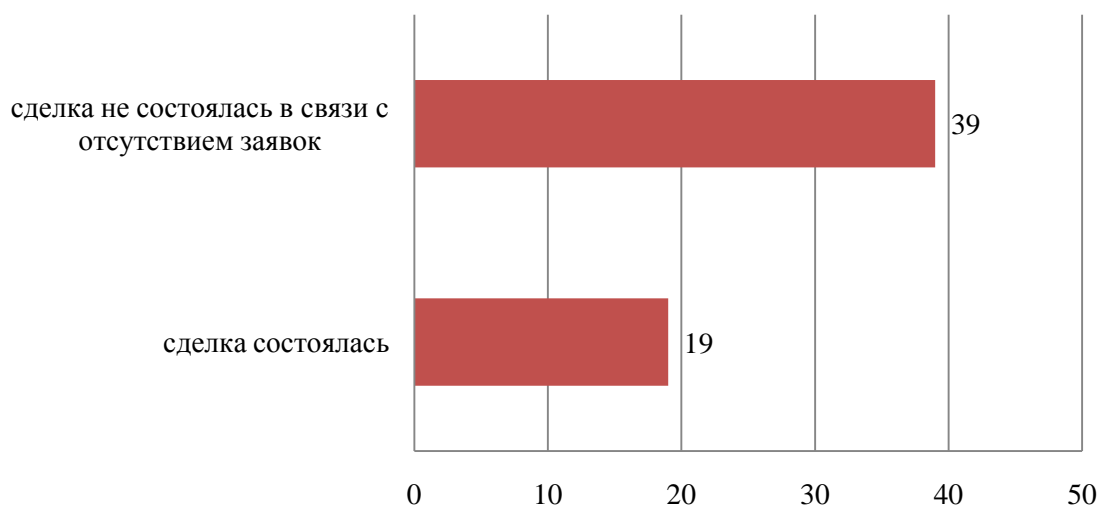
Основными ценообразующими факторами, влияющими на размер арендной ставки торговых помещений, являются:

- месторасположение объекта (район, удаленность от областного центра, от районного центра, локальное расположение по отношению к центральным улицам, окружение);
- внешний вид и входная группа (фасад, удобство доступа, выход на «красную линию»);
- уровень и состояние внутренней отделки;
- класс объекта недвижимости (А, В, С, D);
- площадь;
- наличие современных инженерных систем (лифты, вентиляция, кондиционирование);
- наличие парковки.

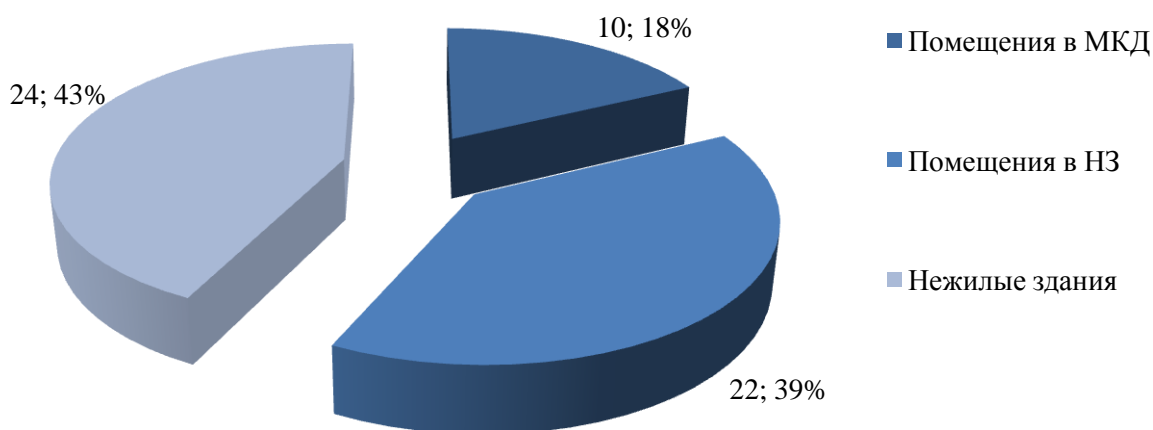
#### 4.6.3. Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 6 группы «Административные и бытовые объекты»

Для анализа рынка коммерческой недвижимости, использовались данные органов местного самоуправления предоставленные на запрос ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 16.01.2019 г. № 45-25/111 о проведенных торгах и аукционах за период с 2016 г. - 2018 г.

Результаты торгов/аукционов



Соотношение объектов недвижимости по сегментам



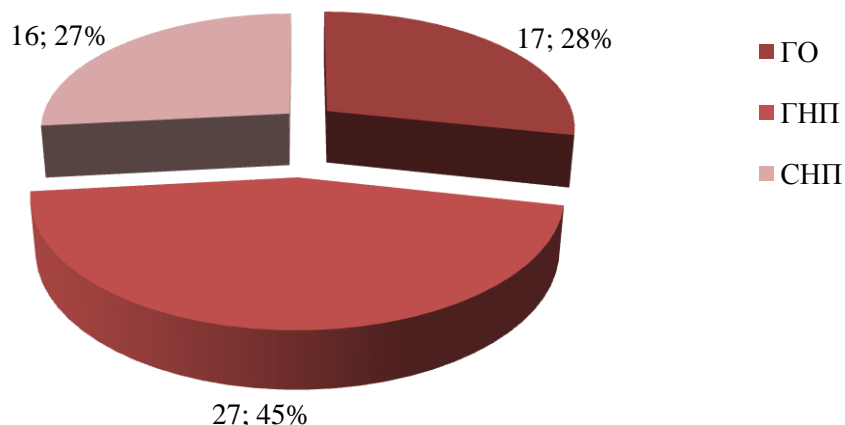
Всего уполномоченными органами было предоставлено 56 объектов недвижимости административного назначения, из них больше представлены здания офисного назначения 24 (43 %), меньше всего помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах.

В связи с тем, что информации по торгам и аукционам торговой недвижимости мало, было принято решение объединить данные по сельским населенным пунктам (СНП) и городским населенным пунктам (ГНП), также были представлены объекты в ГО Курган.

## Местоположение

По местоположению объекты распределились следующим образом:

Объекты недвижимости по местоположению



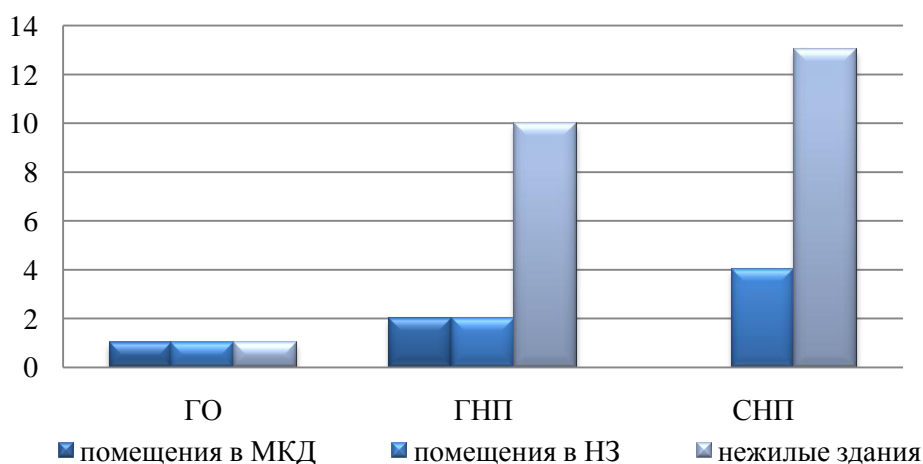
Большее количество объектов административной недвижимости было представлено на торги в ГО Курган 17 (28 %) и городских населенных пунктах (ГНП) - 27 (45 %), меньше всего представлено объектов, расположенных в сельских населённых пунктах - 16 (27 %).

В СНП представлено большое количество нежилых зданий для административного использования (12), помещений в МКД (на момент подготовки анализа) представлено не было.

В ГНП большее количество объектов недвижимости представлено в сегменте помещения в нежилых зданиях (13).

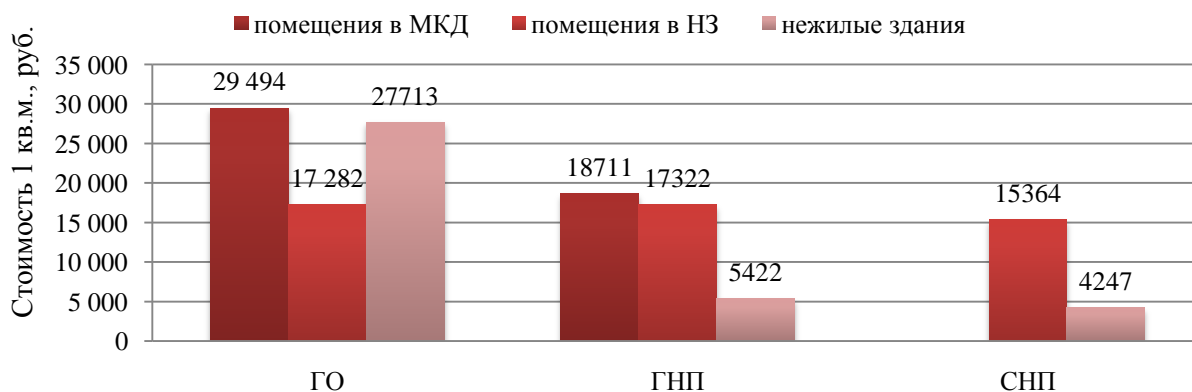
В ГО количество объектов недвижимости в сегменте нежилые здания больше (3), чем в помещениях в МКД (2).

Количество объектов недвижимости по метоположению



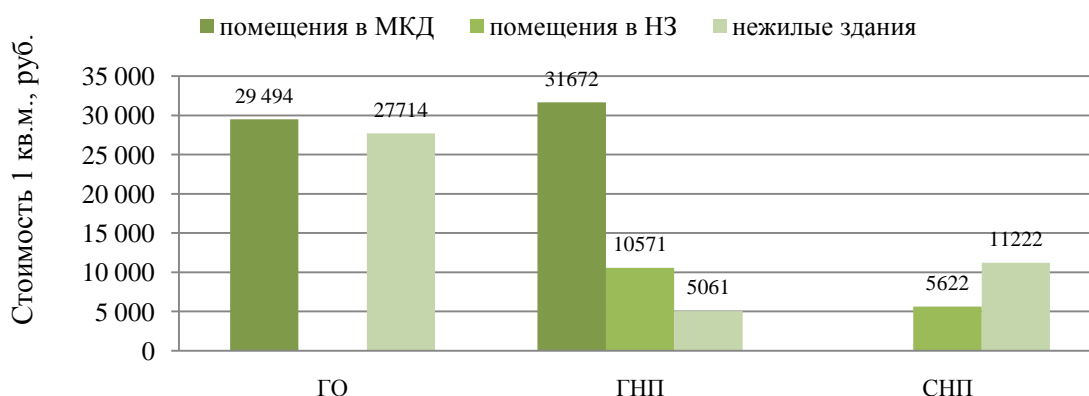
В ГО Курган представлено меньше всего помещений в многоквартирных жилых домах, Больше всего объектов административного назначения на торгах было в сельских населённых пунктах.

### Стоимость предложения 1 кв.м. офисной недвижимости по сегментам и местоположению



Стоимость предложения 1 кв.м. в целом сегменте помещения в МКД выше, чем в сегменте нежилые здания. Стоимость 1 кв.м. нежилых зданий в СНП ниже (4247 руб./кв.м), чем в ГО (17 282 руб./кв.м.) и ГНП (17 322 руб./кв.м.).

### Стоимость сделки 1 кв.м. офисной недвижимости по сегментам и местоположению



Стоимость 1 кв.м. объекта офисного назначения в ГО при сделке в сегменте помещения в МКД выше (29 494 руб. /кв.м.), чем в сегменте нежилые здания (27 714 руб./кв.м.) Помещения в нежилом здании не использованы в диаграмме в связи с тем, что в данном сегменте нет состоявшихся сделок по ГО.

Стоимость 1 кв.м. объекта офисного назначения в ГНП при сделке в сегменте помещения в МКД выше (31 672 руб./кв.м.), чем в сегменте нежилые здания (5 061 руб./кв.м.).

Стоимость 1 кв.м. объекта офисного назначения в СНП при сделке в сегменте помещения в МКД не использованы в диаграмме в связи с тем, что в данный сегмент не представлен в СНП. Стоимость 1 кв.м. объекта офисного назначения в СНП при сделке в сегменте помещения в НЗ ниже (5 622 руб. /кв.м.), чем в сегменте нежилые здания (11 222 руб./кв.м.).

Стоимость 1 кв.м. сегмента помещения в МКД (29 494 руб./кв.м.) в ГО выше, чем в ГНП (31 672 руб./кв.м.).

Стоимость 1 кв.м. сегмента помещения в НЗ выше в ГНП (10 571 руб./кв.м.), чем в СНП (5 622руб./кв.м.).

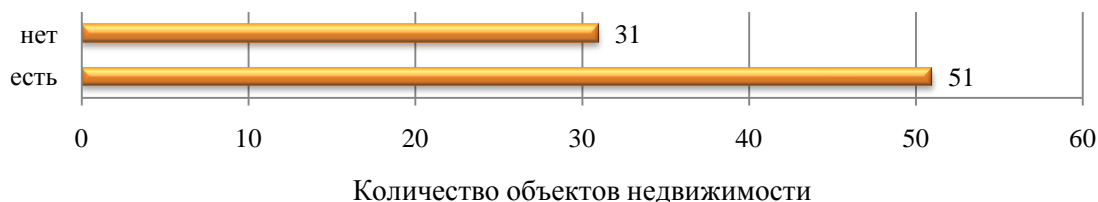
Стоимость 1 кв.м. сегмента нежилые здания в ГО выше (27 714 руб./кв.м.), чем в ГНП (5 061 руб./кв.м.).

Вывод: от местоположения зависит стоимость объекта недвижимости офисного назначения.

### Выход на «красную линию»

Красные линии - линии обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

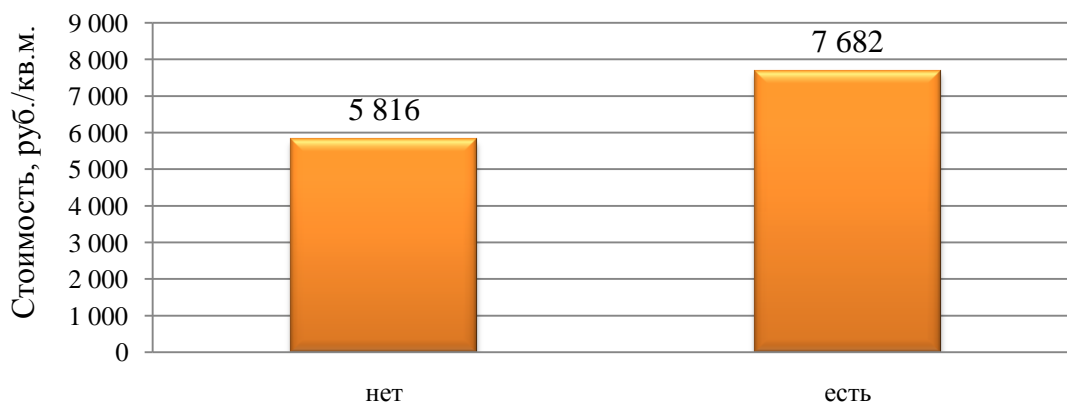
Наличие выхода на "красную линию"



Среди анализируемых объектов недвижимости большее количество (51) административных объектов имеет выход на «красную линию».

В формировании стоимости объекта недвижимости учитывается наличие выхода на «красную линию».

Соотношение стоимости сделки за 1 кв.м. офисной недвижимости в зависимости от наличия выхода на "красную линию"



При анализе административной недвижимости среди равных объектов недвижимости наблюдается зависимость стоимости 1 кв.м. при сделке. С наличием данного фактора стоимость объектов недвижимости выше (7 682 руб./кв.м.), чем без выхода на «красную линию» (5 816 руб./кв.м.).

Вывод: стоимость объекта недвижимости для административного назначения зависит от наличия фактора «выход на «красную линию»».

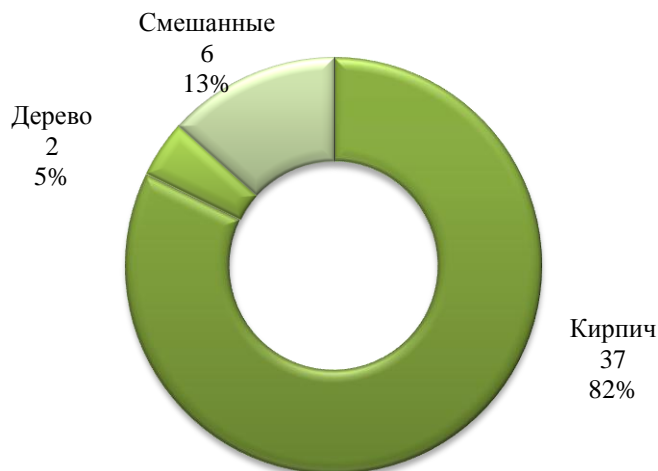
### Материал стен

Стены из кирпича прочны, огнеупорны, обладают высокой теплоёмкостью, хорошо звукоизолированы, не подвержены гниению, но при этом они имеют большой вес, низкие теплоизоляционные свойства, что требует дополнительного утепления.

Деревянные здания достаточно многообразны. Наиболее популярным материалом является брус, профилированный брус, простое бревно и профилированное бревно. Деревянные стены могут выдерживать бесконечное количество циклов замерзания, обладают низкой теплопроводностью и требуют минимального утепления, прогреваются

после заморозки за несколько часов, после высыхания практически не подвержены деформации.

Количество объектов недвижимости по материалу стен



При анализе материала стен было использовано 45 объектов недвижимости, 1 объект недвижимости является незавершенным строительством. Больше количество офисной недвижимости представлено в зданиях/помещениях с кирпичными стенами.

Зависимость стоимости 1 кв. м. административной недвижимости от материала стен

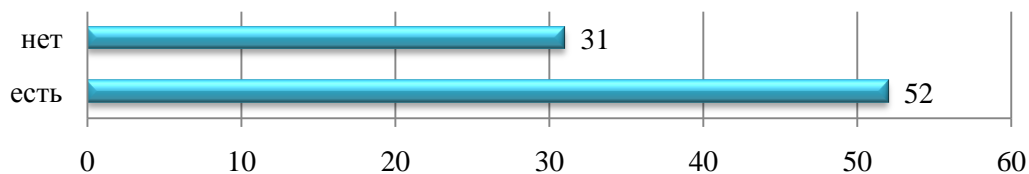


Проанализировав данный фактор, можно сделать вывод, что объекты недвижимости, построенные из кирпича значительно дороже деревянных и смешанных.

### Наличие парковки

Наличие парковки играет большую роль в ценообразовании офисных объектов недвижимости.

Большее количество анализируемых объектов недвижимости имеют собственную парковку или парковочные места рядом.



Торги проводились с помощью следующих способов приватизации:

### 1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе

На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

### 2. Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе

На конкурсе могут продаваться акции акционерного общества либо доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, либо объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр объектов культурного наследия), если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

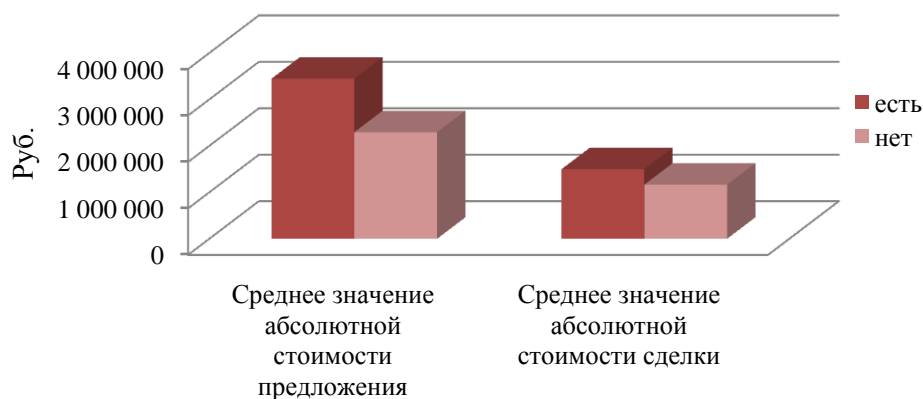
### 3. Продажа посредством публичного предложения.

Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

### 4. Продажа без объявления цены

Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Соотношение среднего значения абсолютной стоимости от наличия и отсутствия парковки



Из приведенной ниже диаграммы видно, что среднее значение абсолютной стоимости предложения и сделки при наличии вышеуказанного фактора ценообразования выше, чем среднее значение абсолютной цены объектов недвижимости без парковки.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов административного и бытового назначения, представленных на аукционах и торгах:**

В результате анализа информации о рынке офисной недвижимости, состава ценообразующих факторов и сведений о влиянии этих факторов на стоимость объектов, были определены следующие факторы:

1. Местоположение;
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Обеспеченность коммуникациями;
5. Тип населенного пункта;
6. Наличие выхода на «Красную линию»;
7. Наличие парковки.

## **4.7. Анализ рынка 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»**

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты услуг, торговли, науки.

К объектам 7 группы относят здания и помещения следующих отраслей народного хозяйства:

- здания и помещения производственные, производственно-складские и административно - производственные диспетчерские;
- здания и помещения объекты сельскохозяйственного производства;
- здания трансформаторных подстанций, электроподстанций, энергоблоков, автоматические телефонные станции (АТС);
- здания центральной тепловой станции (ЦТП), теплоэлектроцентраля (ТЭЦ), котельных, тепловых пунктов;
- здания сушилок, мельниц, вспомогательных объектов;
- станции и пункты газораспределительные и газорегуляторные, здания и помещения холодильники, гидросооружений;
- сооружения очистных, водозаборных и водомерных узлов, водопроводных станции;
- павильоны над скважинами, вентиляционные киоски, вентиляционные камеры;
- здания и помещения мастерских, складов;
- весовые автомобильные и железнодорожные;
- здания и помещения ангарного типа;
- здания и помещения станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы;
- депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные.

### **4.7.1. Предложения - продажа объектов недвижимости 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»**

На дату подготовки анализа рынка производственно-складской недвижимости Кургана по данным интернет сайтов:

- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «ЦИАН»-

[https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2ri00CEAAAYASAAEgKV\\_PD\\_BwE](https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2ri00CEAAAYASAAEgKV_PD_BwE);

- «move.ru» -<https://kurgan.move.ru/kurgan/>;

- «Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области» - <http://dizo.kurganobl.ru> и других сайтах сети Интернет, на продажу было выставлено 42 объекта недвижимости.

Средняя цена предложений в г. Кургане и Курганской области 11,8 тыс.руб./кв.м.

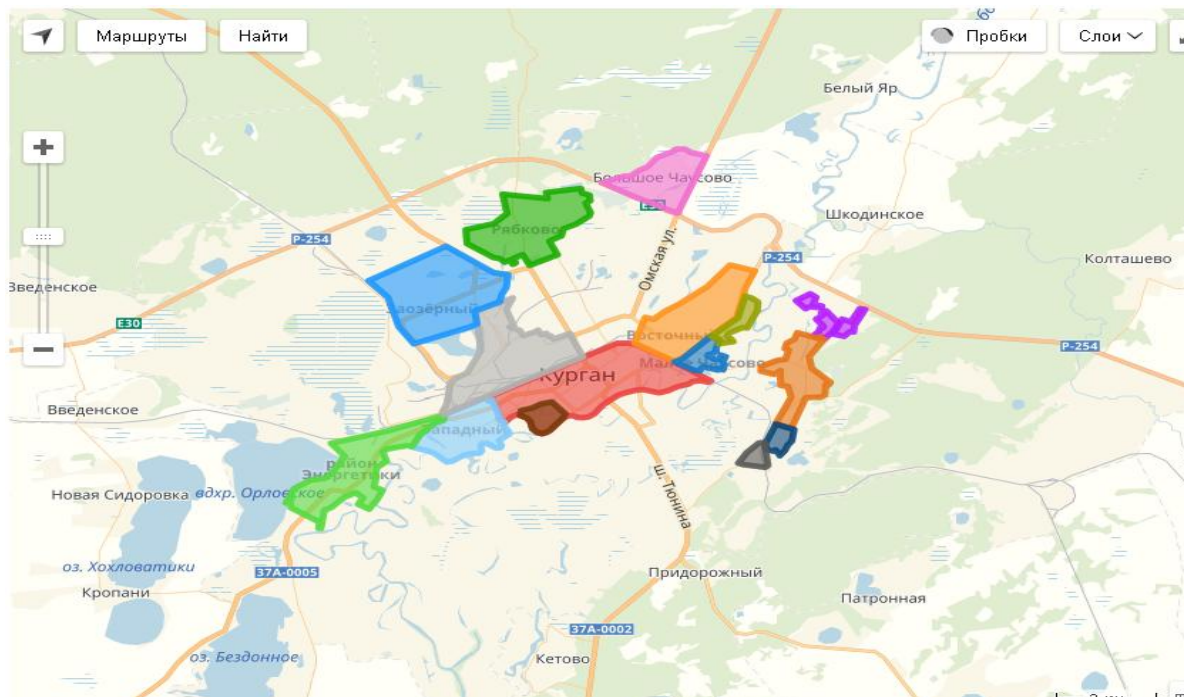
В процессе торга цена может быть значительно снижена в связи с тем, что ликвидность объектов низкая, покупательская способность в регионе низкая, предложение недвижимости превышает спрос на нее, при неиспользовании недвижимости собственники несут значительные расходы по коммунальным платежам.

В связи с тем, что информации по продаже производственно-складской недвижимости мало, было принято решение объединить данные по сельским населенным

пунктам (СНП) и городским населенным пунктам (ГНП). И выделить г. Курган и г. Шадринск (ГО).

## 1. Местоположение

### Районы города Курган

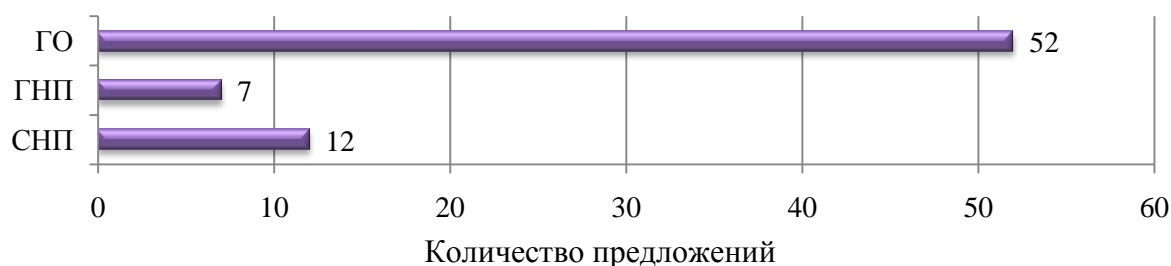


В настоящее время город Курган разделен на следующие районы исторически сложившейся застройки, каждый из которых характеризуется определенной степенью градостроительной ценности:

Район	Краткая характеристика
Центр	<p>Старый город - деловой центр, где расположены представительства, головные офисы банков, госучреждения, администрации, дорогие магазины - наиболее престижные и относительно дорогие для строительства жилья районы. Новое строительство расположено по соседству с хрущевками и домами до 1918 года постройки. На карте города ограничен улицами К. Мяготина-Зорге-Станционная-Савельева-Набережная-Климова.</p> <p>Социальное расслоение территорий слабо прослеживается ввиду невозможности четкого установления границ, либо выражено установкой кованых заборов, ограничивающих въезд и вход на прилегающую к дому территорию (например многоквартирные жилые дома по ул. Сухэ-Батора 6А, Климова 52, Гоголя 42а). Новое строительство затруднено по техническим причинам. В связи с высокой плотностью застройки и нагрузкой на инженерные коммуникации, элитные кварталы не выделены, дома строятся рядом с домами 70-х годов постройки. Тем не менее, компактная разработка таких застроек еще возможна - территория ул. Куйбышева-Красина-Набережная-Томина. По норме застройки потенциал приблизительно 6000 квартир элитного жилья с четкой социальной структурой. Экология характеризуется как средней загрязненности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
Шевелевка	<p>Преобладают дома сравнительно недавней постройки 80-х, 90-х. Район ул. Криволапова, Больничная активно застраивался до кризиса 2008-2009 года.</p>

	<p>Основное расположение вдоль реки Тобол. Район характеризуется как экологически чистый. Рядом Центральный парк культуры и отдыха ЦПКиО. В последнее время наметилась тенденция к сильной транспортной перегруженности. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
<p>микрорайон Заозерный (пр.Маршала Голикова)</p>	<p>Новый «спальный» район города, район массовой застройки и наиболее перспективный для застройки спальными районами на ближайшие 15 лет, неотягощенный старыми проблемами со сносом. В настоящее время активно застраивается и развивается. Имеются перспективы массового строительства на свободных площадях. Преобладают 9-ти этажные дома 84 и 121 серии. Общее количество жителей района около 80 тысяч человек. Развитая инфраструктура, магазины, банки, школы и т.д.</p> <p>Экологически сравнительно благополучный район. Недостаток - транспортная удаленность от делового центра - 8-10км и перегруженность транспортных магистралей в часы пик. 30-40 минут езды до работы в центре - это для Кургана много. Элитные дома не строятся совсем. Район рассчитан на среднего потребителя. Перспективное направление-формирование поселка и застройка таунхаусами и коттеджами на территории с готовой инфраструктурой, непосредственно прилегающей к 1А микрорайону, земли которых от 3 га предлагаются под застройку уже частными лицами. В данной части города преобладает застройка земельных участков для жилых построек - под многоэтажную жилую застройку и земельных участков обще-деловой (коммерческой) застройки.</p>
<p>Окраина города - Энергетики (пр.Конституции), Рябово (ул. Карбышева,), Ново- Северный (ул. Зеленая), Западный (Красномаячная, бульвар Солнечный), поселок Увал (ул.Тракторная, ул. Интернатовская)</p>	<p>Застройка многоподъездными многоэтажными типовыми домами вперемежку с частным сектором, коммерческой недвижимостью и производственно-складскими объектами. Экология средняя. Стабильный спрос и предложение в ценовой гамме ниже среднего. В многоэтажных домах в основном проживают работники бюджетных сфер, квалифицированные рабочие, передовики производства - наследие перестройки, молодые семьи, пенсионеры. Элитные дома не строятся совсем, за исключением, пожалуй, с большой натяжкой, Бульвара Солнечного,- района с характеристикой как экологически чистого и перспективой коттеджной застройки и таунхаусами, ввиду своей обособленности, с возможностью формирования определенного статуса проживающего. Поселок Увал - единственный район города с перспективной застройкой домами коттеджного типа, под индивидуальную жилую застройку. Рядом развитая транспортная магистраль - до центра города 6 км, сосновый бор, зона отдыха горожан, экологически чистая зона. Наблюдается дефицит земельных участков (выделяется 10-12 соток), отсутствие архитектурного контроля, транспортная перегруженность, несмотря на реставрацию автодороги. Стоимость земельного участка составляет 0,5 – 0,9 млн. руб. Преобладает строительство из пенобетона с облицовкой стен под декоративную отделку. Инвестиционная деятельность целиком отдана частникам. Крупные застройщики и их интересы на этом рынке пока не представлены.</p>
<p>Восточный район</p>	<p>Находится в возможной затопляемой зоне поймы реки Тобол, что и было продемонстрировано в 1994 году, когда дома были подтоплены на 1 метр. Застроен в основном частным сектором, бараками, производственно-складской недвижимостью. Нового строительства практически не ведется. Экология неудовлетворительная. Рядом находится аэропорт, что ограничивает высоту и плотность застройки.</p>

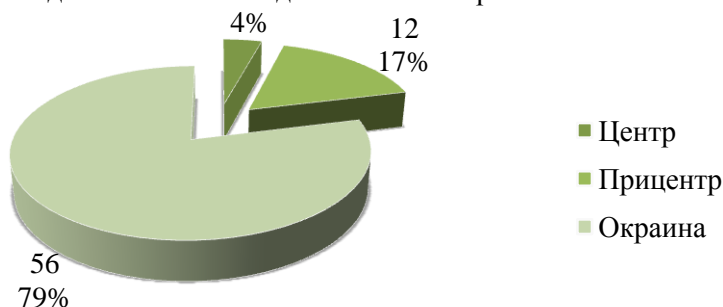
### Распределение предложений продажи производственно-складских объектов недвижимости по населенным пунктам



Предложений по продаже производственно-складской недвижимости больше всего сосредоточено в городских округах (г. Курган и г. Шадринск) - 52. В сельских и городских населенных пунктах количество предложений продажи распределилось почти равномерно (по 7-12 объектов недвижимости).

Основное количество предложений о продаже индустриальных объектов было сосредоточено на окраине города (79 %). Предложения продажи производственно-складской недвижимости в центре города почти отсутствуют (3).

### Распределение предложений продажи производственно-складских объектов недвижимости по районам



Производственно-складская недвижимость является особым направлением инвестиционной деятельности, недвижимость часто рассматривается не столько как источник арендных доходов, но как составляющая инвестиций в развитие сферы услуг или производства продукции в отдельно взятой отрасли.

В связи с этим, производственно-складская недвижимость представлена разнообразными объектами, без классификации которых оказывается невозможным проведение любых экономических измерений рынка недвижимости соответствующего типа.

При анализе коммерческих условий на рынке продажи производственно-складских недвижимости в выборку вошли следующие типы объектов недвижимости:

1. Производственное помещение;
2. Производственное здание;
3. Производственный комплекс зданий;
4. Склады;

Основными ценообразующими факторами являются:

- отапливаемое/не отапливаемое помещение;
- наличие и состояние инженерных коммуникаций объекта;
- технические условия (наличие кран-балки, дебаркадера и др.);
- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- площадь и срок аренды и др.

Также при анализе ценообразующих факторов нельзя не отметить и субъективный - ценовая политика, которую устанавливает собственник объекта.

Основные показатели стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости на рынке предложения производственно-складской недвижимости Кургана представлены в следующей таблице.

Тип объекта недвижимости	Ценовые показатели	ГО	ГНП	СНП	Общее по типу объекта
Производственные помещения	мин.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	10 000	-	-	<b>10 000</b>
	макс.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	17 130	-	-	<b>17 130</b>
	ср.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	13 360	-	-	<b>13 360</b>
Производственные здания	мин.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	874	1 750	3 894	<b>874</b>
	макс.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	44 000	7 071	9 101	<b>44 000</b>
	ср.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	11 713	4 411	5 989	<b>9 109</b>
Производственный комплекс	мин.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	3 247	2 510	1 087	<b>1 087</b>
	макс.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	42 857	29 000	20 000	<b>42 857</b>
	ср.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	14 643	15 755	8 324	<b>13 244</b>
Склады	мин.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	1 401	368	-	<b>368</b>
	макс.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	27 273	2 980	-	<b>27 273</b>
	ср.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	10 576	1 913	-	<b>8 744</b>
Общее	мин.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	<b>874</b>	<b>368</b>	<b>1 087</b>	<b>368</b>
	макс.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	<b>44 000</b>	<b>29 000</b>	<b>20 000</b>	<b>44 000</b>
	ср.стоимость 1 кв.м.(руб./кв.м.)	<b>12 573</b>	<b>7 360</b>	<b>6 962</b>	<b>8 965</b>

Минимальная стоимость производственно-складской недвижимости в Курганской области наблюдается в ГНП - 368 руб./кв.м. в сегменте «склады» (разрушенное здание, требующее капитального ремонта и больших инвестиций).

Максимальная стоимость - 44 000 руб./кв.м. в ГО в сегменте - «производственные здания» (2-х этажное здание в центре города, свежим ремонтом и наличием всех коммуникаций).

Разница между средними показателями стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости обусловлена тем, что в основном рынок представлен объектами предыдущей эпохи советского индустриализма, находящимися в удовлетворительном техническом состоянии, а иногда и в крайне неудовлетворительном, требующем значительных капитальных затрат для приведения их в работоспособное состояние.

Реконструкция подобных объектов до состояния, соответствующего современным требованиям, сопоставима с расходами на строительство абсолютно новых комплексов.

Можно заключить, что основная активность на рынке производственной недвижимости Кургана на дату подготовки анализа была сконцентрирована на окраине города, что в целом соответствует распределению основных промышленных центров.

Основные показатели рынка продажи производственно-складской недвижимости:

	ГО	ГНП	СНП	По области
Количество предложений	52	7	12	71
Среднее значение площади объектов производственно-складского назначения на рынке недвижимости (кв.м.)	1 658	1 485	4 359	2 059
Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости (руб./кв.м.)	12 204	6 582	6 962	10 614

Среднее значение площади продаваемого объекта производственно-складского назначения по Курганской области составляет 2 059 кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости относящегося к 7 группе - 10 614 руб./кв.м.

## 2. Площадь

Следует отметить, что к основным факторам, влияющим на стоимость производственно-складской недвижимости, относится не только местоположение, но и площадь объекта.

№	тип н/п	район обл.	наим. улицы	дом	пом/зд	назнач	цена предл (руб.)	площадь	стоимость 1 м2 (руб./кв.м.)	ссылка	район г. Кургана	состояние	выход на кр. лин.	удал. от центра	группа кап-ости	мат-л стен
1	ГО	25. Курган	Омская	134	здание	складское	14 160 000	900	15733	<a href="https://kurgan.ru/">https://kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется косм	нет	удалено	I	панельные
2	ГНП	4. Далматов	Декабристо	31	помещен	складское	990 000	2700	367	<a href="https://www.kurgan.ru/">https://www.kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется капит	да	удалено	V	каркасно-за
3	ГО	25. Курган	Октябрьска	2	здание	складское	15 000 000	1920	7813	<a href="https://kurgan.ru/">https://kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется капит	да	удалено	I	кирпичные
4	СНП	6. Каргапол	Гагарина	4	здание	складское	4 000 000	19397	206	<a href="https://www.kurgan.ru/">https://www.kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется капит	да	удалено	I	смешанные
5	ГО	25. Курган	Сибирская	8с1	здание	производ	61 000 000	840	72619	<a href="https://www.kurgan.ru/">https://www.kurgan.ru/</a>	Прицентр	требуется косм	да	близко к ц	I	каркасно-за
6	СНП	6. Каргапол	Вокзальная	27	здание	производ	13 919 795	6412	2171	<a href="https://www.kurgan.ru/">https://www.kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется косм	да	удалено	I	смешанные
7	ГО	25. Курган	Куйбышева	144	здание	производ	24 960 000	6349	3931	<a href="https://kurgan.ru/">https://kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется косм	нет	удалено	I	панельные
8	ГО	25. Курган	К.Маркса	149 ст	здание	производ	42 000 000	2 100	20000	<a href="https://kurgan.ru/">https://kurgan.ru/</a>	Прицентр	требуется капит	нет	близко к ц	I	панельные
9	СНП	6. Каргапол	Гагарина	4	здание	производ	4 000 000	19397	206	<a href="https://www.kurgan.ru/">https://www.kurgan.ru/</a>	Окраина	требуется капит	нет	удалено	II	смешанные

На рынке прослеживается обратная зависимость к изменению стоимости 1 кв.м. объектов производственно-складской недвижимости относительно их площади при прочих равных условиях. Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость за 1 кв. м. от общей площади, и наоборот. В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

Вывод: Площадь, оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### 3. Год постройки

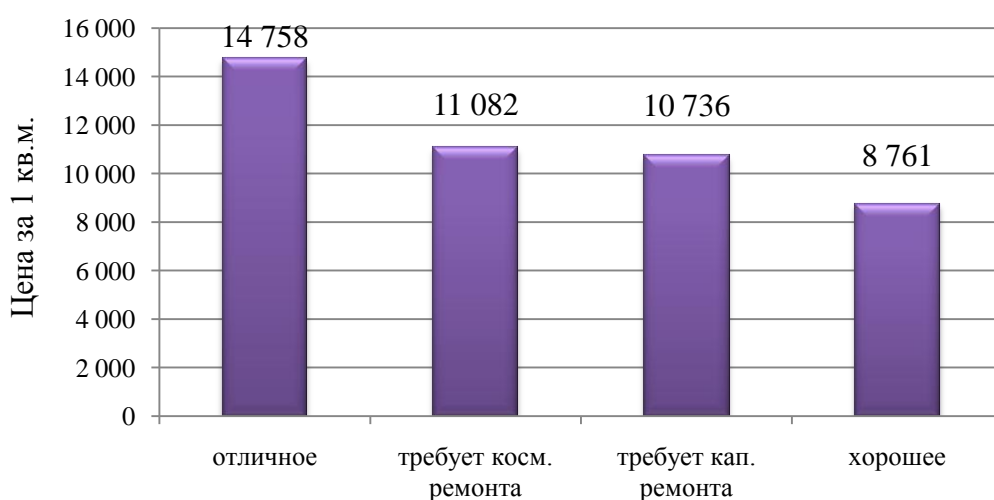
При изучении влияния данного фактора на стоимость объекта недвижимости рассматривается один из важнейших показателей - физический износ что является, по сути, утратой полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости. Таким образом, чем старше объект капитального строительства, тем ниже цена предложения.

Вывод: Ценообразующий фактор - «Год постройки», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

### 4. Состояние недвижимости и качество отделки

Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в отличном состоянии с простым уровнем отделки, выше (14 758 руб./кв.м.) цен предложений объектов, находящихся в состоянии, требующем проведения капитального ремонта (10 736 руб./кв.м.).

Диапазон цен в зависимости от состояния недвижимости



### 5. Материал стен

В таблице приведены характеристики основных видов материалов стен.

Материал	Достоинства	Недостатки
Кирпич	надежность;	необходимость утепления;
	долговечность;	трудоемкость;
	экологичность.	тяжелые стены;
Керамоблок		нужен мощный фундамент.
	надежность;	хрупкость материала;
	долговечность;	сложно найти специалиста.
	экологичность;	
Железобетон	скорость возведения.	
	огнестойкость;	большой вес конструкции;
	нет необходимости в применении вспомогательной техники, кранов;	потребность в изоляции от звукопроводности материала;
	возможность самостоятельного изготовления;	возможность образования отслоений, трещин и других деформаций;
	имеет идентичную технологию производства для различного цикла;	возвышая монолитное сооружение, требуется монтаж мощного фундамента;

Материал	Достоинства	Недостатки
	не требует большого количества рабочей силы;	сложности в демонтаже;
	способность противостоять коррозии и окислению;	трудоемкость процесса при возведении опалубки за счет больших объемов работ;
	высокая сопротивляемость нагрузкам;	необходимость в подогреве бетона, если строительство запланировано в холодное время года;
	быстрота возведения строительства;	за счет высокой теплопроводности материала потребуются дополнительное утепление железобетонных зданий и сооружений;
	сейсмическая устойчивость зданий и сооружений;	потребность в квалифицированной рабочей бригаде;
	обладает продолжительным сроком службы;	в процессе застывания бетонного раствора железобетонный монолит требует дополнительного ухода.
	не требует большого количества в строительной технике;	
	по истечении многих лет увеличивает свои прочностные характеристики;	
	имеет относительно невысокую стоимость строительства;	
	еще одно преимущество конструкции - это возможность применения различных форм строительных элементов.	
Газобетон	быстрота возведения;	нужен прочный фундамент;
	долговечность;	низкая прочность на изгиб.
	надежность;	
	экологичность;	
	теплоизоляция.	
Пенобетон	малый вес;	плохая паропроницаемость (стены «не дышат», требуется хорошая вентиляционная система);
	хорошие теплоизоляционные свойства;	почти не работает на изгиб;
	простота обработки (легко сверлится, пилится);	со временем дает существенную усадку (а значит - возможно образование трещин).
	за счет закрытой пористой структуры (поры замкнуты) пенобетон не впитывает так сильно влагу, как газобетон.	
Оцилиндрованный брус	экологичность;	усадка стен;
	быстрота возведения.	большая зависимость от качества материала и специалистов.
		горение;
		гниль.
Клееный профилированный брус	экологичность;	горение;
	быстрота возведения;	гниль
	облегченный фундамент.	
Деревянный каркас + сэндвич-панели с утеплителем.	быстрота возведения;	Долговечность дома зависит от технологии и качества строительства.
	облегченный фундамент;	
	хорошая теплоизоляция.	
Шлакоблок	не горит;	Гигроскопичен (способен поглощать влагу на 75%) - нужна гидроизоляция;
	не боится перепадов температур;	Стены все равно нуждаются в утеплении;

Материал	Достоинства	Недостатки
	длительный срок службы (около 100 лет);	В составе могут быть вещества сомнительного происхождения, которые способны оказывать токсическое воздействие на организм человека (отходы производства дают о себе знать);
	доступная цена;	экологичность блоков зависит от добросовестности производителя;
	хорошая звукоизоляция;	высокая прочность материала затрудняет прокладывание в нем кабелей, труб;
	неплохо сохраняет тепло (за счет пористой структуры), хотя и уступает в этом плане некоторым другим материалам (например, газобетону);	стены имеют непрезентабельный вид (поэтому отделка обязательна)
	высокая прочность;	
	строительство стен проще, чем, к примеру, кладка кирпича (размеры блоков значительно больше)	
Керамзитобетон	низкая теплопроводность;	повышенное водопоглощение (нужна гидроизоляция, защита от внешних атмосферных воздействий);
	хорошая прочность (выше, чем, например, у газобетона);	требуется надежный фундамент;
	сравнительно невысокая цена;	наличие мостиков холода (тонкие швы делать проблематично из-за значительных отклонений в размерах блоков);
	экологическая чистота (по сути, основой является глина);	встречается материал «кустарного» производства с низким качеством (из-за простоты технологии изготовления).
	небольшая масса (благодаря наличию пористого и легкого материала - керамзита);	
	технология изготовления довольно проста (можно изготовить и самостоятельно);	
	долговечность (проверенный временем);	
	хорошая паропроницаемость (стены «дышат»).	

В анализируемых сведениях об объектах недвижимости производственно-складского назначения были представлены следующие виды материала стен.



Вывод: материал стен влияет на стоимость объектов недвижимости 7 группы.

## 6. Обеспеченность коммуникациями

Обеспечивают жизнедеятельность объекта недвижимости, часть из которых обычно является магистральными (электроснабжение и газоснабжение), а часть автономными (канализация и водоснабжение), но на практике сегодня возможно множество различных вариантов. Часто коммуникациям требуется реконструкция в связи с изменяющимися условиями эксплуатации, или их может не быть совсем (на новом участке или строящемся объекте недвижимости), тогда необходимо учесть стоимость согласования, подведения, подключения требуемых коммуникаций, необходимые и возможные мощности, а также сроки согласования коммуникационных проектов (как правило, не менее 6 месяцев).

Вывод: Обеспеченность коммуникациями влияет на стоимость объектов недвижимости 7 группы.

## 7. Наличие подъездных, железнодорожных путей

Анализ выявил наличие зависимости средней стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости от обеспеченности железнодорожным подъездом.

На стоимость объектов недвижимости влияет множество факторов. Чтобы понять влияние стоимости ж/д путей на стоимость объекта недвижимости, необходимо выявить идентичные объекты отличающиеся только наличием ж/д путей. Таких аналогов не выявлено.

Вывод: наличие подъездных ж/д путей при продаже производственно-складских объектов недвижимости имеет значение в ценообразовании.

## 8. Наличие оборудования

Как упоминалось ранее, для ценообразования производственно-складских помещений значительную роль играет наличие необходимого оборудования. При анализе рынка производственно-складской недвижимости была выявлена зависимость средней стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости от наличия оборудования.

Диапазон стоимости 1 кв.м. от наличия оборудования



При расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости, стоимость оборудования не учитывается и должна исключаться из стоимости аналогов при расчете сравнительным подходом.

Можно выделить факторы ценообразования которые оказывают наиболее существенное влияние при кадастровой оценке:

- ✓ Местоположение объекта недвижимости;
- ✓ Площадь объекта недвижимости;
- ✓ Материал стен;
- ✓ Год постройки;
- ✓ Обеспеченность коммуникациями.

Анализ изменения стоимости производственно-складских объектов за I - II кв.2019 г.

Из 71 объекта недвижимости, 12 производственно-складских объектов изменили свою стоимость. Они представлены в таблице:

№ п/п	Адрес объекта	Цена объекта по состоянию на I квартал 2019 г.	Цена объекта по состоянию на II квартал 2019 г.	ТР, %	ТП, %
1	г. Курган, ул. пр. Конституции, д. б/н	2 400 000	2 000 000	83,333	-16,67
2	г. Курган, ул. Омская, д. 134	14 160 000	14 400 000	101,69	1,69
3	г. Курган, ул. Куйбышева, д. 144	24 960 000	30 000 000	120,19	20,19
4	г. Курган, ул. Октябрьская, д. 2	15 000 000	10 000 000	66,667	-33,33
5	г. Курган, ул. Омская, д. 151 стр.1	7 900 000	6 200 000	78,481	-21,52
6	г. Курган, ул. Садовая, д. 2	4 000 000	4 300 000	107,5	7,50
7	г. Курган, ул. пр. Машиностроителей, д. 31Ак2	2 400 000	2 000 000	83,333	-16,67
8	Курганская обл., г. Далматово, ул. М. Горького, д. 78	7 200 000	7 290 000	101,25	1,25
9	Курганская обл, рп. Варгаши, ул. Кирова, д. 24	700 000	600 000	85,714	-14,29
10	Курганская обл., г. Петухово, КМП, д. 30	5 000 000	3 500 000	70	-30,00
11	Курганская обл., г. Петухово, КМП, д. 28В	251 300	204 685	81,45	-18,55
12	Курганская обл., рп. Каргаполье, поселок Красный, д. 27	13 919 795	6 968 541	50,062	-49,94
	Итого	97 891 095	87 463 226	89,35	-10,65

Вывод: из-за отсутствия спроса большинство объектов (8) снизились в цене. А 4 объекта подорожали. Это связано с возможностью развития инфраструктуры вблизи этих объектов.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений - продажа:**

Рынок производственно-торговой недвижимости Курганской области и г. Кургана не развит. Уровень и качество предлагаемых объектов недвижимости удовлетворяют не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т.п.).

В связи с этим действующие производственные предприятия, как правило, самостоятельно строят новые цеха для расширения производства, а не приобретают существующие площади. Средний и мелкий бизнес в производственных отраслях в силу экономической ситуации не имеет соответствующих капиталов для инвестирования в капитальные активы и также имеет весьма ограниченный доступ к кредитным ресурсам для строительства новых производств, поэтому единственной возможностью для предпринимателей остается арендовать площади объектов со значительным износом из предыдущей эпохи.

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от г. Кургана снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений промышленно - складской недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

По итогам проведенного анализа индустриальной недвижимости можно сделать вывод. В связи с тем, что рынок промышленно-складской недвижимости мало развит и объектов - аналогов недостаточно для построения статистической модели оценки, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена на основе рыночной стоимости.

Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = (ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100)</math>, где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.</p>
ГО Шадринск		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = (ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>
ГНП		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = (ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>

СНП		<p>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.  <math>КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100)) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100))</math> где:  <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.;  <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.);  <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.;  <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %;  <b>ФИ</b> - величина физического износа, %;  <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.</p>
-----	--	---

#### 4.7.2. Предложения - аренда объектов недвижимости 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»

Обзор рынка производственно-складской недвижимости II квартала проводился с использованием баз данных интернет сайтов:

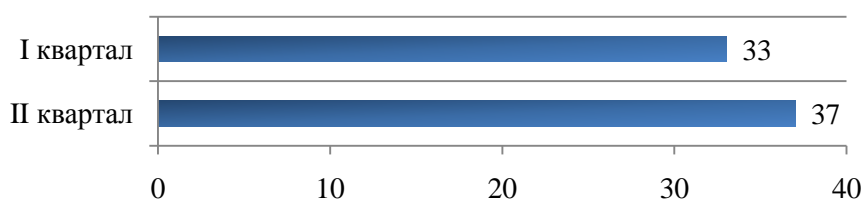
- «Авито» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «№1 RU» - [https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast/nedvizhimost](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast/nedvizhimost);
- «ЦИАН»-

[https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV\\_PD\\_BwE](https://kurgan.cian.ru/?gclid=EAIaIQobChMI0YDXoJXy3wIVSuWaCh2riQ0CEAAAYASAAEgKV_PD_BwE);

- «move.ru» - <https://kurgan.move.ru/kurgan/>.

Во II квартале 2019 г. для анализа рынка аренды было представлено больше на 4 объекта недвижимости, что составляет 12 % от количества аналогов I квартала.

Количество аналогов по периодам



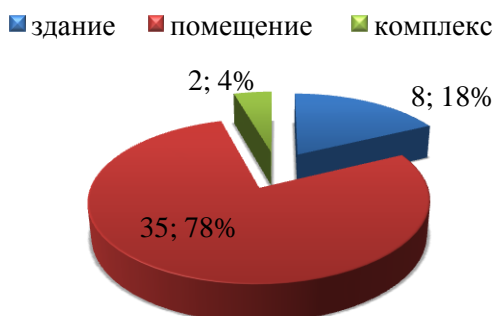
Более подробно динамику рынка аренды производственно-складской недвижимости можно рассмотреть в следующей таблице:

Сегменты рынка производственно-складской недвижимости	Общее кол-во ОН в I кв.	Ср. стоимость 1 кв.м. в I кв.	Кол-во объявлений снятых с публикации во II кв.	Кол-во объявлений оставшихся во II кв.	Кол-во вновь набранных аналогов во II кв.	Общее кол-во ОН используемых в анализе (вкл. оставшиеся ОН из I кв.)	Ср. стоимость 1 кв.м. во II кв.	ТР, %	ТП, %
Здания	17	129	14	3	5	8	114	88	-12
Помещения	16	171	11	5	30	35	185	108	8
Комплексы	-	-	-	-	2	2	174	-	-
Общее:	33	149	25	8	37	45	172	115	15

Как видно из таблицы большее количество объявлений снято с публикации (25 шт.- 76%), малое количество аналогов перешло в анализ II квартала (8 шт.- 24 %).

Из общего количества предложений 45 шт. (100 %) на рынке аренды производственно-складской недвижимости преобладают предложения аренды производственно складских помещений - 78%.

Распределение аналогов производственно-складского назначения по типу ОН



На рынке производственно - складской недвижимости в г. Кургане достаточно предложений о сдаче недвижимости в аренду для профильной деятельности. Аренда всегда дает предприятию пространство для маневра, позволяя уйти на менее дорогостоящие площади, либо в более престижный район. Однако в районах Курганской области предложения по аренде производственно-складской недвижимости на момент подготовки анализа рынка недвижимости не представлены.

Арендная ставка предложения зависит от района города, окружения, и общего состояния.

По сегментам рынок производственно-складской недвижимости распределился следующим образом:



Следует отметить, что предложений складской недвижимости любого сегмента больше, чем производственной. Спрос на аренду складских объектов высокий ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам.

Одним из основных параметров при выборе складского помещения - стоимость аренды, в то время как расположение и класс объекта не являются решающим критерием.

При анализе коммерческих условий на рынке аренды производственно-складской недвижимости в выборку вошли следующие типы объектов недвижимости:

1. Производственное помещение;
2. Производственное здание;
3. Складское помещение;
4. Складское здание;
5. Производственный комплекс;
6. Складской комплекс.

Основными ценообразующими факторами являются:

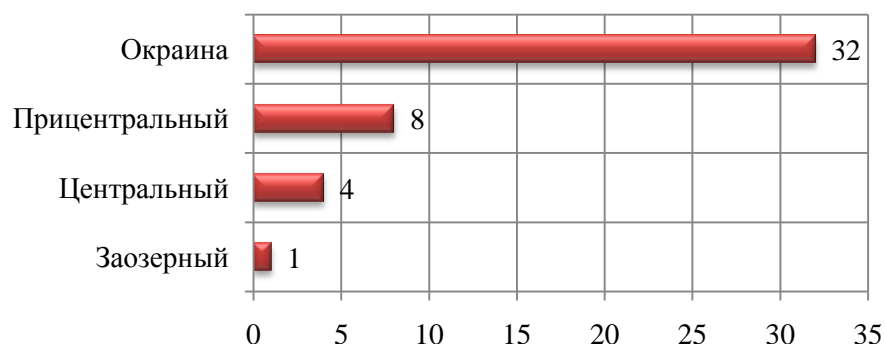
- местоположение объекта;
- состояние объекта недвижимости;
- класс объекта недвижимости;
- материал стен
- оплата коммунальных платежей.
- отапливаемое/не отапливаемое помещение;
- наличие и состояние инженерных коммуникаций объекта;
- технические условия (наличие кран-балки, дебаркадера и др.);
- транспортная доступность;

Также при анализе ценообразующих факторов нельзя не отметить и субъективный - ценовая политика, которую устанавливает собственник объекта.

### 1. Местоположение

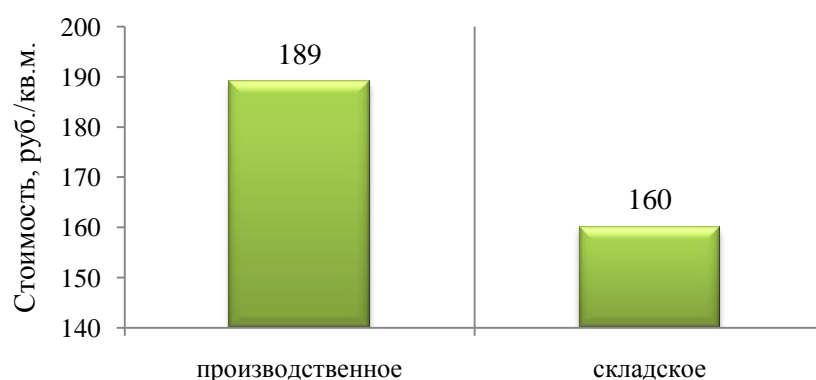
Рынок производственно-складской недвижимости г. Кургана находится в стадии формирования. Наиболее крупные производственно-складские базы, где продаются и сдаются в аренду складские и производственные помещения расположены на окраине города или в отдалении от центра, в промышленной зоне города.

Количество представленных аналогов по местоположению



Из следующей диаграммы видно, что средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в целом выше 189 руб./кв.м., чем складской - 160 руб./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.



Диапазон цен за 1 кв.м. и площади производственно-складских объектов недвижимости.

Район города	Производственное						Складское					
	Комплекс		Здание		Помещение		Комплекс		Здание		Помещение	
	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Кол-во аналогов	Ср.показатель стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
Центр	-		-		1	100	-	-	-		3	250
Прицентр	-		-		2	155	-	-	-		6	135
Заозерный	-		1	150	-	-	-	-	-		-	-
Окраина	1	97	1	180	12	214	1	250	5	92	12	171
<b>Итого:</b>	<b>1</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>165</b>	<b>15</b>	<b>199</b>	<b>1</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>92</b>	<b>20</b>	<b>175</b>

Вывод: Стоимость арендной ставки объекта недвижимости предназначенного для производственно-складской деятельности в меньшей степени зависит от его месторасположения. Так как в основном индустриальные объекты недвижимости стараются располагать на окраине города, ближе к федеральным дорогам и развязкам железнодорожных путей.

## 2. Состояние помещения/здания производственно-складского назначения

Во II квартале 2019 г. анализируемые по состоянию объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, распределились следующим образом. Объектов аналогов представленных в хорошем состоянии подавляющее большинство - 25 шт. Тогда как объект, находящийся в плохом состоянии, представлен в единственном экземпляре.



Кроме того, зависимость отчетливо прослеживается и в сравнении средней стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в зависимости от состояния.

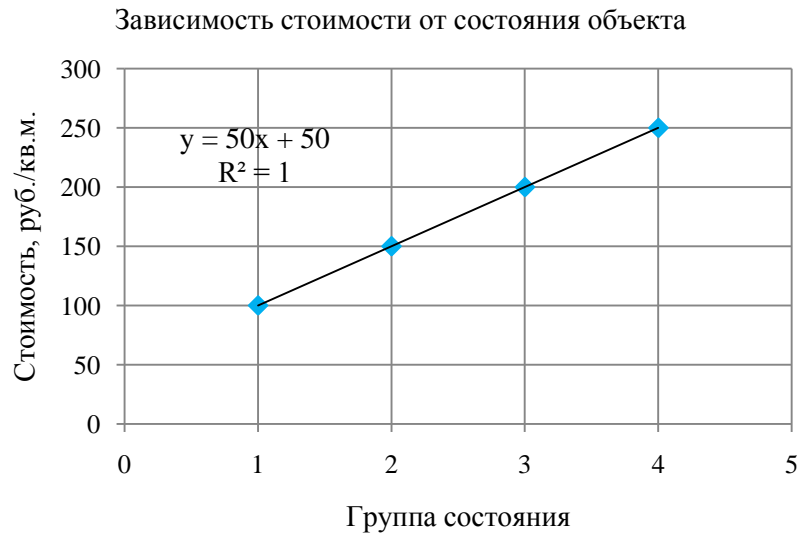


1 кв.м. промышленных объектов недвижимости находящихся в отличном состоянии имеют самый высокий показатель стоимости - 241 руб./кв.м., самый низкий показатель стоимости 1 кв.м. недвижимости наблюдается в ОН требующих капитального ремонта и находящихся в плохом состоянии - 100 руб./кв.м.

Для дальнейшего анализа было решено присвоить группам состояния объекта цифровые значения:

Группа	Состояние
1	Плохое
2	Удовлетворительное
3	Хорошее
4	Отличное

По результатам выборки из 27 складских помещений, расположенных а нежилых зданиях была построена иллюстрация зависимости стоимости 1 кв.м. от группы:



Вывод: Прослеживается прямая зависимость арендной ставки от состояния объекта недвижимости.

### 3. Площадь

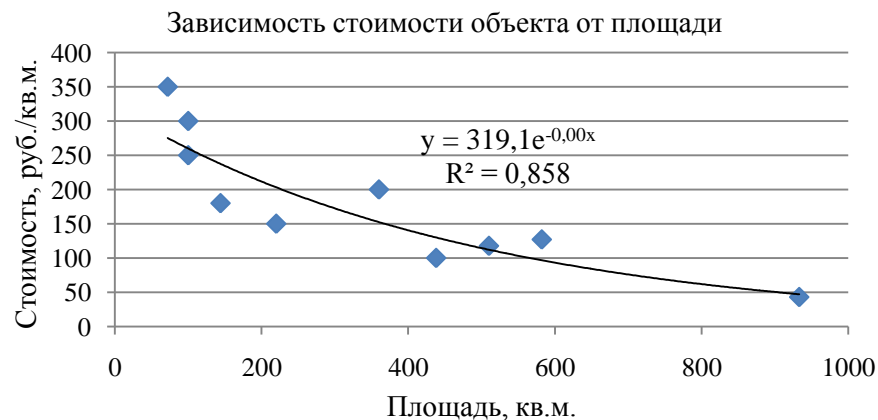
На рынке прослеживается обратная зависимость к изменению стоимости аренды 1 кв.м. объектов производственно-складской недвижимости относительно их площади при прочих равных условиях. Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость за 1 кв. м. от общей площади, и наоборот.

В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожают, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

№	н/п	Наим. улицы	Дом	Тип ОН	Назначение	Цена предложения за П квартал, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Класс	Этаж	Удаленность от центра	Группа капитальност и	Материал стен	Наличие парковки	Наличие лифта	Дата предложения
1	Курган	Омская	179Б	помещение в НЗ	складское	25 000	100	250	В	1	окраина	I	панельные	есть	нет	06.05.2019
2	Курган	Куйбышева	12	помещение в НЗ	складское	25 200	72	350	В	1/5	центр	I	кирпичные	есть	нет	06.05.2019
3	Курган	Дзержинского	57Б	помещение в НЗ	складское	25 920	144	180	С	1	близко к центру	I	панельные	есть	нет	06.05.2019
4	Курган	Советская	128	помещение в НЗ	складское	30 000	100	300	В	1/6	центр	I	кирпичные	есть	нет	06.05.2019
5	Курган	Омская	139	помещение в НЗ	складское	33 000	220	150	С	1	окраина	I	кирпичные	есть	нет	06.05.2019
6	Курган	Омская	153	помещение в НЗ	складское	40 000	933	43	С	1	окраина	I	кирпичные	есть	нет	06.05.2019

7	Курган	К.Цеткин	11	помещение в НЗ	складское	43 800	438	100	С	1	близко к центру	I	панельные	есть	нет	06.05.2019
8	Курган	Центральная	15	помещение в НЗ	складское	60 000	510	118	С	1	окраина	I	смешанный	есть	нет	06.05.2019
9	Курган	Дзержинского	57	помещение в НЗ	складское	72 000	360	200	С	1	близко к центру	I	смешанный	есть	нет	06.05.2019
10	Курган	Машиностроителей	31	помещение в НЗ	складское	73 914	582	127	D	1/1	окраина	I	панельные	есть	нет	06.05.2019

На примере выборки из 10 складских помещений в нежилых зданиях построена иллюстрация зависимости стоимости от площади объекта недвижимости.



Вывод: Площадь, оказывает влияние на величину арендной ставки объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

#### 4. Класс объекта недвижимости

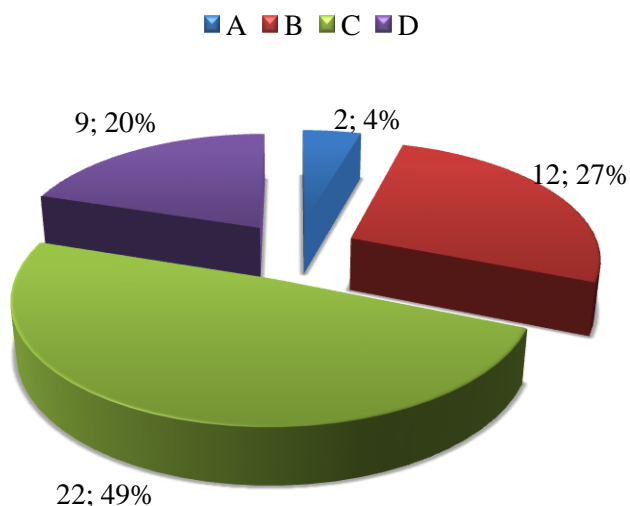
Для классификации производственно-складских помещений сегодня в основном применяют следующую систему стандартов:

Класс	Характерные особенности
А	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ одноэтажное здание с высотой потолков не менее десяти метров;</li><li>▪ плоский бетонный пол с высоким индексом проектной нагрузки;</li><li>▪ наличие административных и бытовых помещений;</li><li>▪ расположение вблизи главных транспортных магистралей, не далее 40 км от города;</li><li>▪ прямой доступ на территорию с дороги, удобный въезд, парковка;</li><li>▪ выделенная погрузочно-разгрузочная зона;</li><li>▪ оснащение специализированными устройствами;</li><li>▪ охранная сигнализация;</li><li>▪ видеонаблюдение;</li><li>▪ система пожарной безопасности и пожаротушения;</li><li>▪ устройства регулирования влажности и температуры;</li><li>▪ тепло и водоснабжение;</li><li>▪ система аварийного электроснабжения;</li><li>▪ качественная внутренняя отделка и благоустроенная территория;</li></ul> железнодорожная ветка.
В	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ новое или реконструированное здание прямоугольной формы с высотой потолков не менее 6 метров;</li><li>▪ один или два этажа;</li><li>▪ бетонный или асфальтированный пол;</li><li>▪ отопление;</li><li>▪ автономное электроснабжение;</li><li>▪ пандус, грузовой лифт;</li><li>▪ место для разворота транспорта на территории;</li><li>▪ охраняемая территория;</li><li>▪ сигнализация, видеонаблюдение;</li><li>▪ телекоммуникации;</li><li>▪ вентиляция;</li><li>▪ офисные и бытовые помещения;</li><li>▪ контроль доступа;</li><li>▪ железнодорожная ветка.</li></ul>
С	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ производственное помещение, ангар с высотой потолков не менее 4 метров;</li><li>▪ пол асфальтированный или бетонный;</li><li>▪ офисные и бытовые помещения;</li><li>▪ площадки для маневрирования транспорта;</li><li>▪ пандусы, лифты, подъемники;</li><li>▪ вентиляция и отопление;</li><li>▪ система пожаротушения и сигнализация;</li><li>▪ охраняемая территория;</li><li>▪ система телекоммуникаций;</li></ul> железнодорожная ветка.

<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ подвальное или полуподвальное помещение, ангар;</li> <li>▪ вентиляция, отопление; система пожаротушения и сигнализации;</li> <li>▪ охрана;</li> <li>▪ офисные и бытовые помещения;</li> <li>▪ площадка для маневрирования машин;</li> <li>▪ телекоммуникации;</li> <li>▪ железнодорожная ветка.</li> </ul>
----------	---

В анализе II квартала 2019 г. объекты недвижимости производственно-складского назначения распределились по классам следующим образом:

Соотношение объектов недвижимости по классам



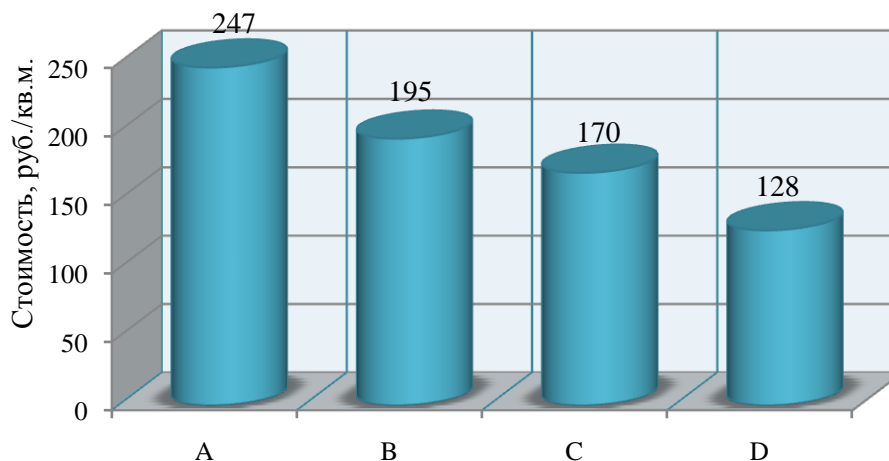
Большее количество предложений аренды объектов класса C - 22шт.- 49 %. Гораздо меньше объектов недвижимости на рынке представлено в классе A и D (2шт.- 4 % и 9шт.-20 % соответственно)

Меньшее количество предложений аренды в классе A обусловлено более высокой стоимостью объектов недвижимости, чем у более дешевых аналогов. Объекты класса D являются менее рентабельными и возможно не выгодными для арендаторов не смотря на низкую стоимость.

Наибольшая стоимость объектов недвижимости класса: A - 247 руб. кв.м.

Наименьшая стоимость объектов недвижимости класса: D - 128 руб./кв.м.

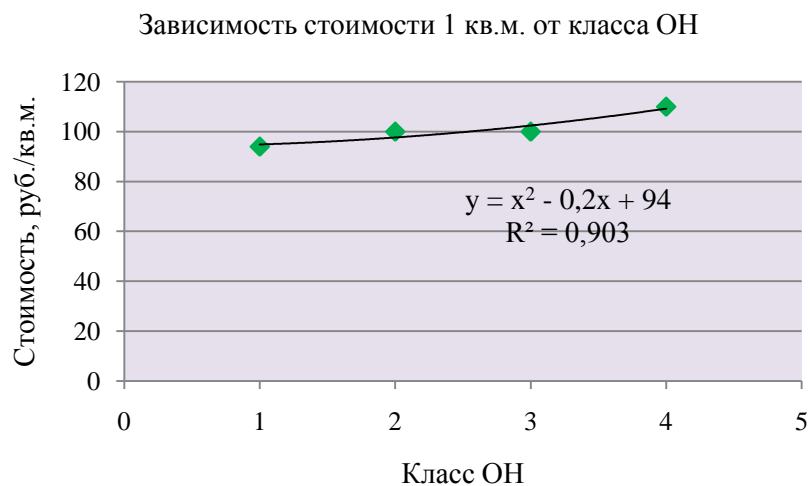
Средняя стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости по классам



Для построения модели было решено перевести значение класса в цифровые значения:

Класс	Цифровое значение
D	1
C	2
B	3
A	4

По результатам выборки из 37 помещений в нежилом здании складского назначения получилась следующая иллюстрация зависимости стоимости объектов недвижимости от класса недвижимости:



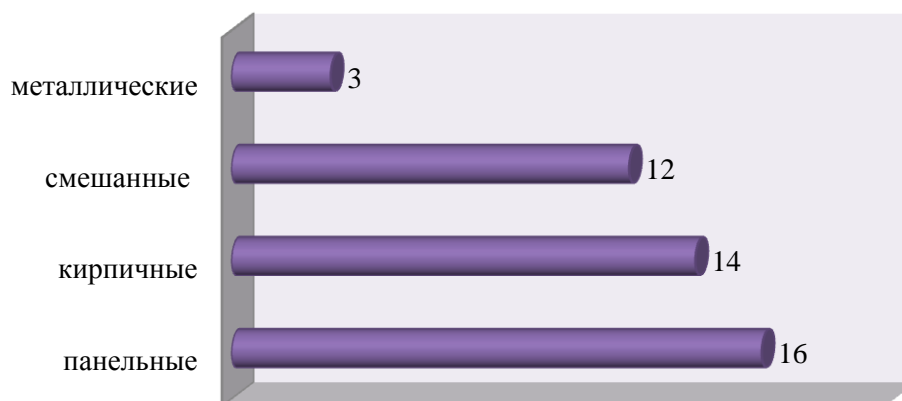
Вывод: стоимость арендной ставки офисных объектов недвижимости зависит от их принадлежности к классу.

### 5. Материал стен

В таблице на стр. 259 приведены характеристики основных видов материалов стен.

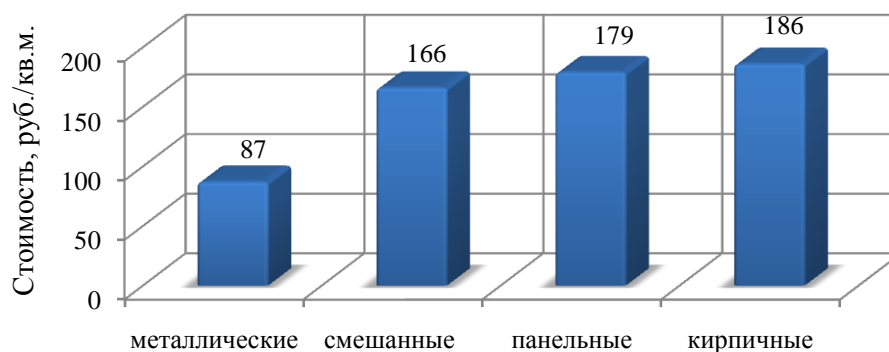
В анализируемых сведениях II квартала, об объектах недвижимости производственно-складского назначения были представлены следующие виды материала стен:

Распределение объектов недвижимости по материалу стен



В диаграмме наглядно показана зависимость стоимости объектов недвижимости от материала стен.

Зависимость стоимости 1 кв.м. от материала стен



Самым дорогим материалом является кирпич, стоимость объекта недвижимости из данного материала имеет самую высокую стоимость 1 кв.м. - 186 руб./кв.м.

Самый дешевый материал стен - металлические (87 руб./кв.м.).

Вывод: Стоимость арендной ставки имеет зависимость от материала стен.

### 6. Коммунальные платежи

При эксплуатации арендованной недвижимости у арендатора неизбежно возникают расходы на отопление, освещение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение и другие коммунальные услуги.

В рамках договора аренды существует несколько вариантов расчетов за коммунальные услуги:

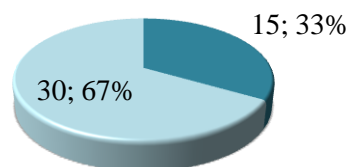
- коммунальные платежи входят в состав арендной платы и компенсируются арендодателю;
- коммунальные платежи компенсируются арендодателю отдельно от суммы арендной платы (полностью или по счетчикам);
- арендатор самостоятельно заключает договоры с коммунальными службами на обслуживание, и коммунальные платежи уплачиваются им без участия арендодателя.

В рассматриваемых предложениях аренды присутствуют два вида коммунальных платежей:

- коммунальные платежи входят в состав арендной платы;
- оплата коммунальных услуг по счетчикам.

Из общего количества предложений по аренде производственно-складской недвижимости во II квартале, большее количество предложений с оплатой коммунальных услуг по счетчикам - 30 шт. (67 %).

Распределение объектов недвижимости по виду оплаты коммунальных платежей



- коммунальные включены в стоимость
- оплата коммунальных по счетчикам

В зависимости от вида оплаты коммунальных услуг изменяется и общее ценообразование арендной ставки. Так, например, при оплате коммунальных платежей производственных помещений в нежилых зданиях по счетчикам, значение среднего показателя стоимости 1 кв.м. ниже (193 руб./кв.м.), чем при включенных в стоимость оплаты коммунальных услуг (222 руб./кв.м.).

Средняя стоимость 1 кв.м. производственного помещения  
в нежилом здании в зависимости от вида коммунальных  
платежей



Вывод: Арендная ставка зависит от вида оплаты коммунальных платежей.

## **Выводы по результатам анализа рынка объектов производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений - аренда:**

Можно выделить факторы ценообразования которые оказывают наиболее существенное влияние:

- местоположение объекта;
- состояние объекта недвижимости;
- класс объекта недвижимости;
- материал стен;
- оплата коммунальных платежей;
- отапливаемое/не отапливаемое помещение;
- наличие и состояние инженерных коммуникаций объекта;
- технические условия (наличие кран-балки, дебаркадера и др.);
- транспортная доступность.

Рынок аренды производственно-складской недвижимости Курганской области не развит. В городе Кургане рынок аренды развит не много больше. Уровень и качество предлагаемых объектов недвижимости удовлетворяют не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т.п.).

### 4.7.3. Анализ объектов недвижимости, представленных на аукционах и торгах 7 группы «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»

Для анализа рынка производственно-складской недвижимости, использовались данные органов местного самоуправления предоставленные на запрос ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 16.01.2019 г. № 45-25/111 о проведенных торгах и аукционах за период с 2016 г. - 2018 г.



Всего уполномоченными органами было предоставлено 79 объектов производственно-складской недвижимости находящейся в государственной собственности выставленной на аукцион.

В связи с тем, что информации по торгам и аукционам производственно-складской недвижимости предоставлено мало, было принято решение объединить данные по сельским населенным пунктам (СНП) и городским населенным пунктам (ГНП). Кроме того, выделить г. Курган (ГО).

Производственно-складские объекты - это здания или помещения, предназначенные для ведения промышленной или складской деятельности. Выборка объектов, представленных для расчета аналитических показателей, сформирована зданиями и помещениям производственного или складского назначения, исключая имущественные комплексы и некапитальные объекты.

Представленные на торги бъекты производственно-складской недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

- Производственные и складские здания;
- Производственные помещения;
- Складские помещения.



Большее количество объектов недвижимости представлено в сегменте «производственные и складские здания» -73, в сегменте «производственные помещения» представлено меньше - 1 объект недвижимости.

Торги проводились с помощью следующих способов приватизации:

1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

2. Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе.

На конкурсе могут продаваться акции акционерного общества либо доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, либо объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр объектов культурного наследия), если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

3. Продажа посредством публичного предложения.

Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 06.03.2019) "О приватизации государственного и муниципального имущества" , порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.

4. Продажа без объявления цены.

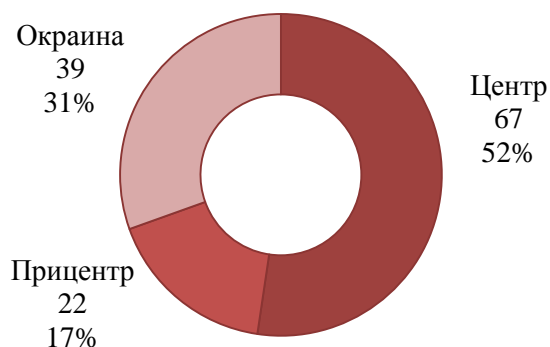
Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.



### **Местоположение**

При рассмотрении данного фактора необходимо оценить расположение объекта недвижимости относительно делового центра, мест предложения труда, жилых территорий, автодорог, железных дорог, зеленых массивов, коммунальных учреждений и т.д. Так же оценивается примыкающее окружение объекта недвижимости, наличие и состояние коммуникаций, объектов социально - культурного назначения, уточняется расположение объектов в плане города (района).

### Распределение предложений по районам населенных пунктов



Объекты недвижимости, предназначенные для производственно-складской деятельности выставленные на торгах большей частью сконцентрированы в центре населенных пунктов - 52 %.

Меньшее количество объектов производственно-складской недвижимости представлено в прицентральных районах населенных пунктов - 17 %.

### Распределение объектов недвижимости по сегментам в населенных пунктах



В данной диаграмме представлено распределение объектов недвижимости по сегментам в населенных пунктах. Так, например:

- в СНП широко представлен сегмент «производственные здания» - 33 ОН, сегмент «производственные помещения» представлен в 1 ОН;

- в ГНП сегменты «Производственные и складские здания» представлен в большем количестве (35) ОН. В сегментах «производственные помещения» и «складские помещения» предложения, на момент подготовки анализа, отсутствуют;

- в ГО меньшее количество предложений о продаже встречается в сегменте «складские помещения» (1 ОН), количество предложений по продаже «производственных зданий» не много больше - 5 ОН. Предложения в сегменте «складские помещения» на момент подготовки анализа, отсутствовали.

### Материал стен

При анализе материала стен было использовано 79 объектов недвижимости. Подавляющее большинство производственно-складской недвижимости представлено в зданиях/помещениях с кирпичными стенами.

## Количество объектов производственно-складской недвижимости по материалу стен



Стены из кирпича прочны, огнеупорны, обладают высокой теплоёмкостью, хорошо звукоизолированы, не подвержены гниению, но при этом они имеют большой вес, низкие теплоизоляционные свойства, что требует дополнительного утепления.

Деревянные здания достаточно многообразны. Наиболее популярным материалом является брус, профилированный брус, простое бревно и профилированное бревно. Деревянные стены могут выдерживать бесконечное количество циклов заморзания, обладают низкой теплопроводностью и требуют минимального утепления, прогреваются после заморозки за несколько часов, после высыхания практически не подвержены деформации.

### Керамзитобетонные

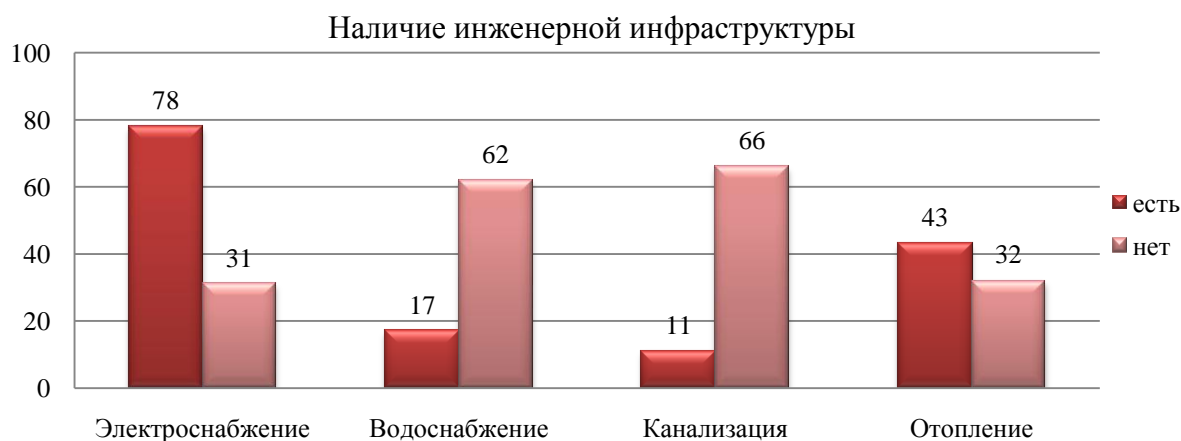
Несмотря на то что, керамзитобетон является лёгким бетоном, его объёмный вес сравнительно большой. Изготавливается он при помощи керамзита, структурно составляющего из пустотелых шариков обожженной глины, к которым добавляется цемент, песок и присадки для придания пористости. В результате получается экологичный материал, а стены из керамзитобетонных блоков очень прочные и надёжные.

Проанализировав данный фактор, можно сделать вывод о том, что объекты недвижимости, построенные из кирпича значительно дороже деревянных и смешанных.

## Наличие инженерных систем и коммуникаций

Разнообразие объектов производственно - складской недвижимости формируется за счет различности вариантов использования объектов - вида производства, целей складирования. Здесь встречаются объекты недвижимости различные по: наличию отопления, электричества канализационных сетей, специализированного оборудования и т.д.

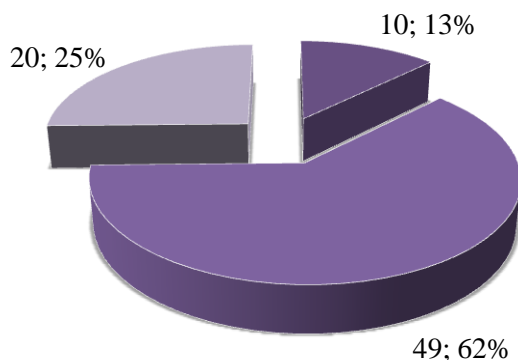
По наличию инженерной инфраструктуры объекты недвижимости распределились следующим образом:



Наличие инфраструктуры объектов недвижимости, предназначенных для производственно-складской деятельности.

### Наличие инфраструктуры

■ Наличие всех систем   ■ Частичное наличие   ■ Отсутствие



В целом наличие всех инженерных систем присутствует лишь в 13 % предложений, Предложений о продаже объектов недвижимости частично оснащенных инженерной инфраструктурой большее количество - 62 %.

Диапазон стоимости сделки и предложения 1 кв.м. объектов, предназначенных для производственно-складской деятельности от местоположения.

### Соотношение стоимости 1 кв.м. объектов по местоположению



Из диаграммы видно, что стоимость объектов недвижимости, предназначенных для производственно-складской деятельности зависит от местоположения.

Стоимость 1 кв.м. объектов недвижимости предназначенных для производственно-складских целей в ГНП при предложении (25 758) выше, чем в ГНП (17 298) и СНП (4 664).

Стоимость 1 кв.м объектов недвижимости предназначенных для производственно-складских целей в СНП при сделке ниже (1 152), чем стоимость 1 кв. м. в ГНП (7 097) и ГО Курган (8 216).

Вывод: от местоположения зависит стоимость объектов недвижимости, предназначенных для производственно - складских целей.

**Выводы по результатам анализа рынка объектов производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, представленных на аукционах и торгах:**

В результате анализа информации о рынке недвижимости, состава ценообразующих факторов и сведений о влиянии этих факторов на стоимость объектов, были определены следующие факторы:

1. Местоположение;
2. Материал стен;
3. Год постройки;
4. Обеспеченность коммуникациями;
5. Тип населенного пункта;
6. Наличие выхода на «Красную линию»;
7. Наличие парковки.

#### **4.8. Анализ 8 группы «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты».**

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

К объектам 8 группы относятся:

- ✓ Ветеринарные объекты;
- ✓ Питомники, гостиницы для животных;
- ✓ Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных);
- ✓ Музеи;
- ✓ Памятники архитектурные, монументы;
- ✓ Спортивные комплексы;
- ✓ Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы;
- ✓ Стадионы, трибуны;
- ✓ Теннисные корты;
- ✓ Тир;
- ✓ Фитнес-центры;
- ✓ Крытые катки;
- ✓ Бассейны для плавания;
- ✓ Яхт-клубы;
- ✓ Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки;
- ✓ Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни;
- ✓ Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству);
- ✓ Кинотеатры;
- ✓ Киностудии;
- ✓ Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки;
- ✓ Детские сады, ясли, ясли-сады;
- ✓ Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов;
- ✓ Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища;
- ✓ Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты;
- ✓ Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты;
- ✓ Крематории;
- ✓ Комплексы аттракционов отдельно стоящие;
- ✓ Аквапарки;
- ✓ Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни;
- ✓ Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 чел.), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 чел.) и более;
- ✓ Туалеты общественные;
- ✓ Морги;
- ✓ Интернаты;

- ✓ Изоляторы;
- ✓ Исправительные заведения;
- ✓ Казармы;
- ✓ Государственные научные центры;
- ✓ Проектные институты, конструкторские бюро;
- ✓ Научно-исследовательские институты;
- ✓ Обсерватории;
- ✓ Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры;
- ✓ Дома престарелых;
- ✓ Дома инвалидов;
- ✓ Автовокзалы;
- ✓ Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы;
- ✓ Порты (вокзалы);
- ✓ Вокзалы железнодорожные;
- ✓ Станции железнодорожные;
- ✓ Станции метрополитена;
- ✓ Вокзалы речные;
- ✓ Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные;
- ✓ Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа.

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

В зависимости от вида объекта недвижимости:

- Здания и помещения;
- Объекты недвижимости незавершенные строительством.

Объекты социальной инфраструктуры представляют собой объекты относящейся к социальной сфере. Данные объекты, как правило, находятся в собственности государства и не фигурируют на рынке. Типичные примеры такой недвижимости - здания и сооружения государственных организаций, занимающихся социальным обслуживанием населения бесплатно или на дотациях из бюджета (школы, детские дома и дома престарелых, больницы, вузы, театры и т.п.). К этому сектору примыкают объекты аналогичного назначения (например, детские сады или дома отдыха), которые находились на балансе приватизированных предприятий. В настоящее время такие объекты частично приватизированы ими, а частично остались в государственной собственности. Порядок приватизации предусматривал необходимость передачи подобных объектов, находящихся вне основной территории предприятий, на баланс местных органов власти. Однако фактически часть из них перешла в частную собственность. Такое положение сохранится и в обозримой перспективе.

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен статистический анализ предложений о продаже и аренде, а также данных предоставленных на аукционах и торгах объектов рекреационно-оздоровительного значения который показал, что необходимой информации об объектах - аналогах данной категории недостаточно. Сделать сравнительный анализ и построить график диапазона цен не представляется возможности без существенного искажения конечных результатов. Для иллюстрации найденных объектов 8 группы были составлены выборки предложений о продаже и аренде, а так же выборки объектов данной группы предоставленных на аукционах и торгах показанные ниже.

Таблица № 1 - Выборка объектов недвижимости 8 группы «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекта» (продажа).

№ п/п	Тип объекта	Насел пункт	Район области	Улица	Дом	Помещение/здание	Характеристика	Функциональная группа	Цена предложения на дату заполнения	Цена предложения за предыдущий квартал	Площадь	Стоимость 1 кв.м.	Собственник или посредник	Контактная информация (телефон, скриншот)	Ссылка на скриншот	Район города Кургана/ адм.центров/ улусов	Класс недвижимости	Состояние	Выход на крайнюю линию	Этаж	Удаленность от центра	Группа капитальности	Материал стен	Наличие парковки	Дата заполнения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1	ГО	Курган	25. Курган	Савельева	30Б	здания	Общая площадь: 636 кв.м. Отдельно стоящее 2-х этажное здание в центре города г Курган ул Савельева 30-б Отличное расположение для размещения банка, гостиницы, медицинского центра. Общая площадь: 636 кв.м. 1этаж-183,6 м2 2этаж-178,3 м2 мансарда-227,3 м2 подвал - 47,4 м2 Своя газовая котельная. (подробнее: <a href="https://kurgan.barahla.net/realty/218/7499870.html">https://kurgan.barahla.net/realty/218/7499870.html</a> )	8 группа	18 000 000	18 000 000	636,6	28275	посредник	8 961 752 13 66	<a href="https://kurgan.barahla.net/realty/218/7499870.html">https://kurgan.barahla.net/realty/218/7499870.html</a>	Центральный	С	требует космет ремонт	есть	2	близко к центру	I	смешанные	есть	24.04.2019
2	ГО	Курган	25. Курган	Советская	117	здания отдельно стоящие	Здание административного назначения общей площадью (2 этажа) 450 кв. м. Свободная планировка. Внутренний размер более чем 8*25 м каждый этаж. Подвальное помещение. Чердак. Разрешение на строительство, строительство на завершающей стадии. Собственник - физическое лицо. Земельный участок площадью 537 кв. м - также в собственности. Исторический центр города. Ограничений по линии управления культуры нет. Все разрешающие и правоустанавливающие документы в наличии. Обременений нет. При строительстве применены только новые материалы (не б/у). В процессе строительства велся строительный надзор. Строительство осуществлялось строительной организацией - застройщиком многоквартирных домов. Возможность рассрочки и форм оплаты обсуждается.	8 группа	22 000 000	22 000 000	450	48889	посредник	8912797541 Авито	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_946240400">https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_946240400</a>	Центральный	С	отличное	да	2	близко к центру	I	керамокамень, пенобетон	есть	25.04.2019
							Ср. значение		20 000 000	20 000 000	543	38 582													
							Медиана		20 000 000	20 000 000	543	38 582													
							Макс.		22 000 000	22 000 000	637	48 889													
							Мин.		18 000 000	18 000 000	450	28 275													

Таблица № 2 - Выборка объектов недвижимости 8 группы «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекта» (аренда).

№ п/п	Тип п/п	И/п	Район области	Улица	Дом	Объект	Цена за 1 квартал, руб./мес.	Цена за 2 квартал, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Функци. группа	Назначение	Ком. услуги	Собственность/перехват	Район г. Курган	класс недвижимости	Состояние	Выход на крупную линию	Этаж	Расстояние от центра, км	Группа капитальности	Год постройки	Материал стен	Наличие парковки	Наличие лифта	Контакты (телефон, эл. адрес)	Ссылка на скриншот	Дата предложения	Характеристика
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	ГО	Курган	25. Курган	Красная	55	помещение в нежилом здании	144 000	144 000	360	400	8 группа	торговое	по счетчикам	перехват	Центр	С	требует космет ремонт	да	1/4	1,98	1	1955	кирпичные	есть	нет	89824208805 ЦИАИ	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196824/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196824/</a>	13.05.2019	Характеристики и преимущества объекта: - центр города, большой пешеходный и автомобильный трафик - парковка - 2 входа - высота потолка 2,85 м - мощность подключения 15 кВт с возможностью увеличения Развитая инфраструктура района: офисы, гостиница, супермаркет. Подходит под общепит, офисы, торговлю, фитнес. Стоимость аренды 144000 руб/мес + КУ По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру: Степан Андреев - Консультант по коммерческой недвижимости. От собственника. Без комиссии.
2	ГПП	Курганская обл.	22. Шумихинский	б-р 50-лет Октября	5	здания нежилое отдельно стоящие	90 000	90 000	300	300	8 группа	торговое	по счетчикам	перехват	Центр	С	требует космет ремонт	да	1	0.2	1	1959	кирпичные	есть	нет	89068924520 Авито	<a href="https://www.avito.ru/s/humiba/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_954051511">https://www.avito.ru/s/humiba/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_954051511</a>	13.05.2019	Курганская область, Шумиха, 50-лет Октября б-р д. 5 Двухэтажное здание, в самом центре города (администрация, почта, банки, налоговая, школы, садики) большой пешеходный трафик. Помещение имеет отдельный вход, холодные склады, подъезд, внутривороную территорию. Каждый этаж по 150 кв., имеются отдельные кабинеты. Сдаёт собственник. Пожалуйста
3	ГО	Курган	25. Курган	Б.Мира	20Б	здания нежилое отдельно стоящие	new	50 000	480	104	8 группа	торговое	по счетчикам	перехват	Восточный	В	хорошее	да	2	3.04	1	2010	панельное со облицовкой/штукатуркой	есть	нет	89824208805 ЦИАИ	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/201468433/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/201468433/</a>	14.05.2019	Характеристики и преимущества объекта: - отдельно стоящее 2-х этажное здание на оживленном перекресте - въезд с 2х улиц - парковка - хороший ремонт - центральное теплоснабжение - центральное ХВС, септик - мощность 25 кВт - запасные выходы - установлены пожарная и охранная сигнализация - возможна поэтажная аренда (1й этаж 156 м2, 2й этаж 171 м2, подвал 153 м2) Подходит под магазин пром товаров, продуктовый, банкетный зал, хостел, фитнес, офис.
4	ГО	Курган	25. Курган	К.Маяка	123 А	помещение в нежилом здании	new	175 000	500	350	8 группа	торговое	по счетчикам	перехват	Промысл	С	хорошее	нет	2/2	1,22	1	нет данных	кирпичные	есть	нет	89824208805 ЦИАИ	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/193899036/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/193899036/</a>	14.05.2019	Характеристики и преимущества объекта: - отдельно стоящее здание в 2 этажа по 500 м2 каждый - парковка и подъездные пути - место для разгрузки, дебаркадер - высокие потолки 3,8м - мощность 75 кВт - центральный водопровод и канализация - центральное отопление - пожарный выход со 2 этажа - 2й этаж черновая отделка Отлично подходит для организации мел центра, фитнес-клуба, магазина продовольственных товаров, мебельного. Арендная плата 350 руб/м2 + коммунальные услуги. По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру: Степан Андреев - Консультант по коммерческой недвижимости.
							Ср. значение	114 750	410	289																			
							Медiana	117 000	420	325																			
							Макс.	175 000	500	400																			
							Мин.	50 000	300	104																			





17	45:26:070632:55 г.Шадринск Михайловская 88	г.Шадринск Михайловская 88	г.Шадринск Михайловская 17 стр.1	45:26:070632:57	13	45:15:020102:82 Новошадринский район, ст. Суочи, 44 кв. ст. Суочи (Линейный) нет
	ГПП здание	ГПП здание	ГПП здание	ГПП здание	СНП здание	СНП здание
	неземное	неземное	неземное	неземное	Неземное	Неземное
	553,6	1989	825,7	130,7	487,8	
	2	2	3	1	1	
	вырощен	вырощен, деревья (свежесажные)	вырощен	Рубленные	вырощенные	
	не установленно	1917	1917	нет	нет	
	нет	нет	нет	нет	нет	
	СЗЗ	СЗЗ	СЗЗ	СЗЗ	СЗЗ	
	СЗЗ	СЗЗ	СЗЗ	нет	СЗЗ	
	центральное	центральное	нет	нет	нет	
	нет	нет	нет	нет	нет	
	центр	центр	окрестн	центр	окрестн	
	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	
	200750	93500	797520	182704	0	
	504900	504900	402480	418296	0	
	376	470	966	1398	0	
		318	124	199	0	
	365 000	170 000	2747811	605478	220	
		918000	1386469	1384299	0	
	684	855	3328	4633	0	
		579	427	657	0	
	е НДС	е НДС	е НДС	е НДС	без НДС	
	200750	93500	797520	182704	0	
	504900	504900	402480	418296	0	
	376	470	966	1398	0	
		318	124	199	0	
	365 000	170 000	2747811	605478	396	
		918000	1386469	1384299	0	
	634	855	3328	4633	1	
		579	427	657	0	
	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)	продажа по средним рыночным предложениям (<50% от среднего рыночного предложения) (50%)
	05.06.18	05.06.18	22.09.17	06.12.16	26.07.2016	
	(35253)3-27-78	(35253)3-27-78	(35253)3-27-78	(35253)3-27-78	8 35238 9 14 93	
	«Ваша Выгода» №172 марта 2018, <a href="https://www.shadrinsk-city.ru/?p=94106">https://www.shadrinsk-city.ru/?p=94106</a>	«Ваша Выгода» №172 марта 2018, <a href="https://www.shadrinsk-city.ru/?p=94106">https://www.shadrinsk-city.ru/?p=94106</a>	«Ваша Выгода» №199 марта 2018, <a href="https://www.shadrinsk-city.ru/?p=92076">https://www.shadrinsk-city.ru/?p=92076</a>	«Ваша Выгода» №173 марта 2016, <a href="https://www.shadrinsk-city.ru/?p=79593">https://www.shadrinsk-city.ru/?p=79593</a>	протокол № 1 результатов аукциона, <a href="http://www.torgi.gov.ru">www.torgi.gov.ru</a>	
	45:26:070632:408	45:26:070632:408	45:26:090323:52	45:26:070632:308	Без земельного участка	
	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	0	
	Для учебных целей	Для учебных целей	Для общего пользования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	0	
	1586		3247	2107	0	





32	31	30
45:25:030304:225 г. Курган ул. Карбышева 27	45:23:021001:341 с. Чулымск ул. Комсомольская б/н	45:23:020501:613 с. Чулымск ул. Комсомольская б/н
ГО	СНП	СНП
нежилые здания овиохрана	здание корпуса лабораторно-практических зия тип	здание учебного корпуса
нежилое	нежилое	нежилое
130,5	781,4	323
1	1	1
крупноблочные	кирпич	кирпич
лет	да	да
1967	лет	1958
лет	лет	лет
с/з	лет	лет
центральное	лет	лет
центральное	лет	лет
лет	лет	лет
Окружная	применитр	применитр
продажа	продажа	продажа
956338	0	0
152990	0	0
7328	0	0
265	0	0
956338	2386000	874000
152990		
7328	3053	2706
265		
с НДС	с НДС	с НДС
451903	0	0
317859	0	0
306	956338	874000
29000	152990	
1	7328	0
14	265	0
306	956338	874000
19000	152990	
1	7328	2706
13	265	
834		
	аукцион (на повышение)	аукцион (на повышение)
12.07.2018	22.08.2017	22.08.2017
(3522) 42-86-08 доб. 456#	Продавца – www.dizo.kurganobl.ru. Контактный телефон - (83522) 42-14-60.	Продавца – www.dizo.kurganobl.ru. Контактный телефон - (83522) 42-14-60.
<a href="https://www.kurgan-city.ru/torgi/fmush/1155/947356/">https://www.kurgan-city.ru/torgi/fmush/1155/947356/</a>	<a href="http://www.dizo.kurganobl.ru/assets/docs/inf_s_oob_2017_07_19.pdf">http://www.dizo.kurganobl.ru/assets/docs/inf_s_oob_2017_07_19.pdf</a>	<a href="http://www.dizo.kurganobl.ru/assets/docs/inf_s_oob_2017_07_19.pdf">http://www.dizo.kurganobl.ru/assets/docs/inf_s_oob_2017_07_19.pdf</a>
45:25:030304:191		
земли населенных пунктов		
для эксплуатации здания овиохрана		
578		



**Выводы по результатам анализа рынка объектов 8 группы «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекта»:**

Кадастровая стоимость объектов недвижимости 8 группы будет определена на основе затратного подхода, в связи с отсутствием рынка данных объектов.

В соответствии с п. 9.2.3 Приказа Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», расчет кадастровой стоимости объектов социального назначения необходимо производить с применением понижающей корректировки, применяемой к рассчитанной кадастровой стоимости объекта без учета его социальной функции (направленности).

Ниже приведены методы расчета кадастровой стоимости:

Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100))$ , где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.
ГО Шадринск		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
ГНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
СНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.

## 4.9. Анализ 9 группы «Прочие объекты».

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты услуг, торговли, науки.

К объектам 9 группы относятся:

- ✓ Объекты гражданской обороны;
- ✓ Погребя;
- ✓ Подвалы;
- ✓ Сарай;
- ✓ Санитарные пропускники;
- ✓ Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы;
- ✓ Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно.

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

В зависимости от вида объекта недвижимости:

- Здания и помещения;
- Объекты недвижимости незавершенные строительством.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости 9 группы будет определена на основе затратного подхода, в связи с отсутствием рынка данных объектов.

## Выводы по результатам анализа рынка объектов 9 группы «Прочие объекты»:

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод, что рынок недвижимости объектов относящихся к 9 группе назначения, не развит. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. Построить зависимость и диапазон стоимости на основе рыночных и аукционных данных не возможно. В связи с вышеизложенным, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена с помощью затратного подхода.

Ниже приведены методы расчета кадастровой стоимости:

Тип н/п	Количество ОН	Применяемый метод расчета
ГО Курган		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * (1 - ФИ/100))$ , где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %.
ГО Шадринск		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта –аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
ГНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта-аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.
СНП		Затратный подход. Метод сравнительной единицы. $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП/100) * ((1 - (1 - ФИ/100)) * (1 - ЭИ/100)))$ где: <b>КС</b> - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.; <b>ОП</b> - значение основного параметра (площадь здания в кв.м. или величина строительного объема здания в куб.м.); <b>Са</b> - удельная стоимость строительства объекта -аналога, руб./кв.м., руб./куб.м.; <b>ПП</b> - прибыль предпринимателя, %; <b>ФИ</b> - величина физического износа, %; <b>ЭИ</b> - экономический износ, %.

## 4.10. Анализ рынка 10 группы «Сооружения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, которые согласно данным перечня объектов оценки по типу объекта относятся к сооружениям. Это объемные, плоскостные или линейные строительные системы, имеющие наземные, надземные и (или) подземные части, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Анализируя уровень цен и объём рыночной информации в целях определения кадастровой стоимости сооружений, были сформированы следующие подгруппы:

- Объекты оценки, назначение которых возможно определить;
- Объекты оценки, назначение которых определить не возможно.

В связи с отсутствием рынка объектов оценки, относимых к 10 группе сооружения, расчет стоимости осуществляется затратным подходом. Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устареваний оцениваемого объекта;

- Мемориальные сооружения (скульптурные, архитектурные и другие мемориальные сооружения и объекты, увековечивающие память о событиях, об участниках из истории страны, а также выдающихся деятелей и т.д.).

Объекты, отнесенные в подгруппу «Мемориальные сооружения», как правило, находятся в федеральной, региональной или муниципальной собственности. Данные объекты не используются в коммерческих или социальных целях, не являются частью какого-либо имущественного комплекса, используемого в коммерческих или социальных целях, не обеспечивают функционирование иных объектов и не имеют свободного обращения на рынке. «Мемориальные сооружения» созданы для целей увековечивания памяти о событиях (людях) из истории страны и народа, ее населяющего. Содержание и реставрация таких объектов, как правило, осуществляется за счет федерального, регионального или местного бюджета, а также за счет пожертвований физических и юридических лиц. Таким образом, отнесенные в данную подгруппу объекты являются достоянием Российской Федерации, носят символическое значение и не облагаются налогами, рассчитать рыночную стоимость таких объектов не представляется возможным.

Кроме того объекты капитального строительства в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 г.) имеют рекомендуемые коды, позволяющими разбить объекты на основные или функциональные группы. Сооружения относятся к десятой группе, которая в свою очередь делится на подгруппы:

1. Атракционы - это сооружения или устройства, созданные для развлечений. Обычно устанавливаются в местах, предназначенных для коллективного отдыха (парки, развлекательные центры, игровые площадки);

2. Башни - это инженерные сооружения, отличающиеся значительным преобладанием высоты над стороной или диаметром основания. При строительстве, для расчёта башни применяются общие правила строительной механики, производится динамический расчёт и расчёт статический - на прочность, устойчивость и деформативность;

3. Мачтовые сооружения, опоры, вышки - это четырех или трехгранные высотные сооружения, грани которых идут параллельно от земли к вершине. У вышек между гранями обычно достаточно места для размещения лестницы и площадок, с которых может осуществляться монтаж и обслуживание оборудования. Между гранями мачты места хватает лишь только на лестницу, и в ней нет площадок для обслуживания. Монтаж мачты, обычно, осуществляется на земле, в лежачем положении. После монтажа основной конструкции мачта поднимается в вертикальное положение и закрепляется одним или двумя ярусами растяжек. Устойчивость сооружению придают специальные тросы, расходящиеся от мачты в четырех или трех направлениях (по числу граней) и закрепляемых на земле с помощью бетонных блоков или фундамента.

4. Беседки - лёгкие архитектурные сооружения, расположенные, как правило, в саду или парке, со скамейками и столом, предназначенные для защиты от дождя и прямых солнечных лучей и служащие для отдыха и бесед, что и дало им такое название;

5. Гидротехнические сооружения: набережные - сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды, окаймляющие береговую линию моря, реки. Набережные служат для придания берегу правильной формы, укрепления его, предохранения от размыва и наводнения, для удобного прохода и проезда вдоль берега (городские набережные), для причала судов непосредственно к территории, облегчения передачи грузов, а также перехода пассажиров с берега на судно и обратно (портовые набережные);

6. Эстакады - протяжённые инженерные сооружения, состоящие из ряда однотипных опор и пролётов, предназначенные для размещения дороги или инженерных коммуникаций выше уровня земли с целью обхода занятой территории или транспортных потоков. Эстакады зачастую используют в качестве эстакадного подъезда к пролёту моста, а иногда для отделения автомагистрали от городской инфраструктуры;

7. Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны - сооружения, представляющие собой герметично закрываемые или открытые искусственно созданные сосуды, наполняемые жидким (вода, нефтепродукты, спирт, топливо, кислота и т.д.) или газообразным веществом. Несут накопительную функцию, используются для накопления, транспортировки и хранения жидких или газообразных веществ;

8. Бункеры - хорошо укреплённые защитные или оборонительные сооружения;

9. Навесы - уличные не утеплённые конструкции в виде крыши (обычно покатой на одну сторону), расположенной на опорах (столбах), может иметь несколько стен. Основное предназначение в сельских населенных пунктах - защита от атмосферных осадков поленниц, дров и другой хозяйственной утвари. В городах используется для защиты уличных торговых прилавков и кафе от лёгких осадков и солнца.

Отталкиваясь от задачи изготовления навеса естественно в зависимости от размера, стоит обратить внимание на материалы, из которых будет реализована конструкция. Навес должен быть выполнен из квадратной или профильной трубы со стенками не менее 2 мм, в основании применяются столбы (опоры), количество и их размер всецело зависит от размерности и типа навеса. Большой популярностью пользуются навесы: деревянные, металлические, из профнастила, поликарбоната, оргстекла;

10. Линии электропередач кабельные - это линии, предназначенные для передачи электроэнергии, их отдельных импульсов или оптических сигналов, состоящие из одного или нескольких параллельных кабелей (проводов, токопроводов) с соединительными, стопорными и конечными муфтами (уплотнениями) и крепежными деталями.

Прилаживаются, согласно требованиям технической документации в коробах, каналах или обыкновенных заглубленных в земле траншеях, гибких трубах, на лотках, роликах, тросах, изоляторах, свободным подвешиванием, а также непосредственно по поверхности стен и потолков и в пустотах строительных конструкций. В таких конструкциях токопроводящие жилы фаз отделяются друг от друга слоем твердого диэлектрика и защищаются от воздействия окружающей среды прочной, но эластичной оболочкой. Иногда вместо твердых веществ может использоваться жидкое кабельное масло, изготавливаемое из нефтепродуктов или газообразного вещества, но такие диэлектрики находят практическое применение очень редко.

Кабельные ЛЭП могут прокладываться несколькими способами, которые обычно обусловлены территориальными, архитектурными, экономическими и эксплуатационными особенностями места, где предполагается прокладка. От этого зависит и материал, из которого изготовлена изоляция. Главное ее предназначение - защита проводника от влаги, воздействия кислот и механических повреждений, а в условиях эксплуатации человеком - для безопасного его использования.

Кабель классифицируется по диаметру сечения, количеству жил, материалу изоляции. Сам по себе электрический кабель бывает медным, алюминиевым, стальным или изготовленным из сплава.

Сооружение кабельной линии дороже, чем воздушной, причем разница в стоимости сооружения увеличивается с ростом напряжения линии. КЛ напряжением 110 кВ в 4 - 5 раз

дороже воздушной, а КЛ 500 кВ дороже воздушной линии 500 кВ уже в 18 - 20 раз.

Преимущества кабельных линий перед воздушными состоят в следующем. Электрические сети, выполненные кабельными линиями более компактны. Их применение способствует сохранению окружающего ландшафта, более рационально используется поверхность земли. Передача электрической энергии по кабельным линиям имеет более высокий уровень надежности. Кабельные ЛЭП гораздо меньше подвержены влиянию окружающей среды (сильные ветра, снеговые отложения на проводах, гололед, падение деревьев на провода и т.п.), реже повреждаются транспортом. Кроме того такие линии имеют более низкий уровень электромагнитного излучения, чем воздушные и, следовательно, меньше оказывают влияние на окружающую среду. Затраты на техническое обслуживание кабельных линий ниже, чем у воздушных линий электропередачи.

К недостаткам кабельных линий относят:

- Поиск и устранение повреждений на кабельных линиях осуществлять гораздо сложнее, чем на воздушных. Ремонтные работы на кабельных линиях более трудоемки и требуют больших затрат материалов, требуется больше времени для определения места повреждения. Время устранения аварии на ВЛ 110 кВ составляет в среднем 6 ч, а на кабельной линии - 72 ч.

- Пропускная способность кабельных линий ниже, чем у воздушных линий того же сечения, так как хуже условия охлаждения;

11. Линии электропередач воздушные - это устройства, предназначенные для передачи или распределения электрической энергии по проводам, находящимся на открытом воздухе и прикрепленным с помощью траверсов (кронштейнов), изоляторов и арматуры к опорам или другим сооружениям (мостам, путепроводам).

Воздушные линии имеют следующие конструктивные элементы: провода, опоры, изоляторы, арматуру для крепления провода на изоляторах и изоляторы на опорах. Воздушные линии бывают одноцепные и двухцепные. Под одной цепью понимают три провода одной трехфазной линии или два провода однофазной линии. Для ВЛ (высоковольтных линий) применяют алюминиевые, стали - алюминиевые и стальные провода. Опоры для воздушных линий изготавливают из дерева и железобетона. Деревянные опоры просты в изготовлении, дешевы, но недолговечны. Железобетонные опоры дороже, но прочнее.

Основным достоинством воздушных линий электропередачи является их относительная дешевизна по сравнению с кабельными. Также гораздо лучше ремонтпригодность (особенно в сравнении с бесколлекторными КЛ): не требуется проводить земляные работы для замены провода, ничем не затруднен визуальный осмотр состояния линии. Однако у воздушных ЛЭП имеется ряд недостатков:

- широкая полоса отчуждения: в окрестности ЛЭП запрещено ставить какие-либо сооружения и сажать деревья; при прохождении линии через лес, деревья по всей ширине полосы отчуждения вырубаются;

- незащищенность от внешнего воздействия, например, падения деревьев на линию и воровства проводов; несмотря на устройства грозозащиты, воздушные линии также страдают от ударов молнии. По причине уязвимости, на одной воздушной линии часто оборудуют две цепи: основную и резервную;

- эстетическая непривлекательность - это одна из причин практически повсеместного перехода на кабельный способ электропередачи в городской черте;

Существенное влияние на стоимость монтажа воздушных линий электропередач влияет мощность (напряжение) и пропускная способность ЛЭП.

Базисные показатели стоимости высоковольтных линий переменного тока напряжением 35-1150 кВ приведены в Таблице 1, а постоянного тока - в Таблице 2. Эти показатели учитывают все затраты производственного назначения и соответствуют средним условиям строительства и нормативному ветровому давлению до 0,6 кПа.<sup>49</sup>

<sup>49</sup><http://leg.co.ua/arhiv/vl-arhiv/stoimostnye-pokazateli-dlya-vozdushnyh-linij-elektroperedach.html>

Таблица 1 - Базисные показатели стоимости ВЛ 35-1150 кВ переменного тока на стальных и железобетонных опорах.

Напряжение ВЛ, кВ	Характеристика промежуточных опор	Провода сталеалюминевые сечением, шт., мм <sup>2</sup>	Количество цепей на опоре, шт.	Базовые показатели стоимости ВЛ, км./руб.		
				стальные опоры	железобетонные опоры	
35	Свободностоящие	до 150	1 2	970	700	
				1390	1180	
110	Свободностоящие	до 150	1	1050	850	
			2	1590	1150	
	Свободностоящие	185-240	1	1170	950	
			2	1795	1650	
220	Свободностоящие	300	2	1310	1120	
		400	2	2195	1250	
220	Двух - стоечные, свободностоящие	300 400	I	-	1140	
			2		2120	
			1		1295	
			2		2320	
330	Свободностоящие	2x300	I	1995	-	
		2x400	2	3115		
	Двух - стоечные, с внутренними связями	2x300	T 2	2240	1880	
		2x400	1	3660		
500	Свободностоящие двух - стоечные, с внутренними связями	3x300	1 1 1	3560	4000	
		3x330				3120
		3x400				
	3x400	3490				
С оттяжками	3x400		1 1	3610	-	
	3x500					
750	С оттяжками	5x300	I 1	5660	6120	
		5x400				
1150	С оттяжками	8x330	1	11000		

Таблица 2- Укрупненные показатели стоимости высоковольтных линий постоянного тока.

Напряжение ВЛ, кВ	Тип опор	Сечение полюса, мм <sup>2</sup>	Количество	Пропускная способность, МВт	Стоимость, км./руб.
±300	свободностоящие	3x500	1	1000	2600
±500	с оттяжками	3x1000	1	4000	4200
±750	с оттяжками	4x1000	1	6000	7000

Кроме того на стоимость воздушных и кабельных ЛЭП воздействуют множество других физических факторов поэтому они должны обладать достаточной механической прочностью и быть устойчивыми против коррозии.

Раньше на линиях применялись медные провода, а теперь используют алюминиевые, сталеалюминевые и стальные, а в отдельных случаях и провода из специальных сплавов алюминия - альдрея и др. Грозозащитные тросы выполняются, как правило, из стали.

Медные провода, изготовленные из твердотянутой медной проволоки, обладают малым удельным сопротивлением и хорошей механической прочностью.

Медь в настоящее время является дефицитным дорогостоящим материалом, поэтому в качестве проводов воздушных линий электропередачи практически не используется.

Алюминиевые провода отличаются от медных значительно меньшей массой, несколько большим удельным сопротивлением и меньшей механической прочностью. Применяются главным образом в местных сетях. Малая механическая прочность проводов не допускает

большого натяжения. Чтобы избежать больших стрел провеса и обеспечить требуемый ПУЭ минимальный габарит линии до земли, приходится уменьшить расстояние между опорами, а это удорожает линию. Для повышения механической прочности алюминиевых проводов их изготавливают многопроволочными, из твердотянутых проволок.

Стальные провода обладают большой механической прочностью, бывают как однопроволочными, так и многопроволочными.

Удельное электрическое сопротивление стальных проводов значительно выше, чем алюминиевых, и в сетях переменного тока оно зависит от величины тока, протекающего по проводу. Стальные провода применяют в местных сетях напряжением до 10 кВ при передаче сравнительно небольших мощностей, когда сооружение линий с алюминиевыми проводами менее выгодно. Существенный недостаток стальных проводов и тросов - подверженность коррозии. Для уменьшения коррозии провода оцинковывают.

Сталеалюминевые провода имеют то же удельное сопротивление, что и алюминиевые провода равного им сечения, так как в электрических расчетах сталеалюминевых проводов проводимость стальной части не учитывается ввиду ее незначительности по сравнению с проводимостью алюминиевой части проводов.

Конструктивно стальные проволоки составляют внутреннюю часть сталеалюминевых проводов, а алюминиевые проволоки - внешнюю. Сталь предназначена для увеличения механической прочности, алюминий является токопроводящей частью.

Провода из альдрея обладают примерно тем же электрическим сопротивлением, что и алюминиевые, но имеют большую механическую прочность. Альдрей представляет собой сплав алюминия с незначительными количествами железа, магния и кремния, по коррозионной стойкости он равен алюминию. Недостаток проводов из альдрея - их малая стойкость при вибрации.

ЛЭП занимают «узкий участок земли», на котором нельзя строить жильё, но создаёт массу других неудобств. «Узким» участок кажется только на карте, в реальности, это довольно широкая полоса земли, которая включает не только саму линию, но и санитарно-защитную зону. Естественно, чем мощнее ЛЭП, тем эта зона шире. В соответствии с постановлением правительства РФ № 160 от 2009 года «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и с принятыми в 2013 году изменениями санитарные зоны для линий электропередач устанавливаются исходя из следующих расстояний: для линий напряжением до 1 кВ - 2 м; от 1 до 20 кВ - 10 м; до 35 кВ - 15 м; до 110 кВ - 20 м; 150 и 220 кВ - 25 м; 300, 500, +/- 400 кВ - 30 м; 750, +/- 750 кВ - 40 м; 1150 кВ - 55 м.

12. Сети газораспределительные - системы наружных газопроводов от источника до ввода газа потребителям, а также сооружения и технические устройства на них. Наружным газопроводом называют подземный, наземный и (или) надземный газопровод, проложенный вне зданий до наружной конструкции здания. Природный газ в газораспределительной сети высокого давления поступает из магистрального газопровода через газораспределительную станцию.

Газификация представляет собой довольно сложный процесс, представляющий собой целый ряд работ различного характера, среди которых проектирование и строительство газопроводов из полиэтиленовых труб, нахождения новых месторождений газа, проведение подземных работ, установки магистральных линий и многое другое. Если говорить о трубах ПНД, то проектирование и строительство газопроводов постепенно приходит на смену стальным трубам, поскольку они ничуть не уступают им по надежности. Трубы из полиэтилена для газопровода - это идеальные конструкции, которые отличаются высокими техническими показателями, а также отменными эксплуатационными свойствами (лучше чем медные, стальные и пр.). Материалы, из которых изготовлены те или иные газопроводы, напрямую влияют на область применения данных труб. К примеру, стальные трубы могут быть использованы в подземных и надземных видах наружной прокладки магистральных трубопроводов, а также в условиях внутридомовой установки газопровода. Трубы из ПНД подходят лишь для прокладки подземных магистральных линий, тогда как другие варианты прокладки строго запрещены.

Газопроводы могут отличаться между собой не только тем, какие материалы были использованы при строительстве газопроводных труб, какой у них срок службы, но и тем давлением газа, которое подается по этим трубам.

Исходя из этого, различают несколько категорий газопроводов:

- Первая категория - газопроводы высокого давления. Давление газа в трубах будет наивысшим, составляя порядка 0,6 - 1,2 МПа.

- Вторая категория - газопроводы высокого давления. Давление в данной категории будет колебаться от 0,3 до 0,6 МПа.

- Газопроводы среднего давления. Показатели будут порядка 0,005 - 0,3 МПа.

- Газопроводы низкого давления. Значения будут не более 0,005 МПа.

Если говорить о том, из какого именно материала должны изготавливаться газопроводы, то тут однозначного ответа нет. Это обусловлено тем, что при выборе того или иного материала, должны учитываться многочисленные факторы, влияющие на этот выбор.

Речь идет о состоянии почвы в том месте, где будет производиться прокладка труб, подземных магистральных линий, особенности местности, наличие блуждающих токов и вероятного возникновения коррозии, толщина и прочность конструкции, а также много других нюансов.

Газораспределительные сети относятся к группе линейных объектов, сюда же входят: линии электропередачи, связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, нефтепроводы, теплопроводы, водопроводы, канализационные и ливневые стоки, автомобильные дороги, железнодорожные линии, и другие подобные сооружения. Такие объекты могут располагаться на земельном участке в виде прямых и кривых линий, которые характеризуются протяженностью, шириной, координатами начальной и конечной точек.

Так же понятие линейного объекта можно определить, учитывая следующие характеристики:

- Значительная протяженность объекта - длина объекта превышает его ширину;

- Линейный объект является сооружением, которое представляет собой объемную, плоскостную или линейную систему строительства, включая наземную, надземную или подземную, состоящую из несущих и ограждающих строительных конструкций;

- Прочная связь с землей - надземных, наземных и подземных видов линейных объектов. Именно эта характеристика определяет необходимость классификации линейных объектов зависимости от связи с землей;

- Назначение линейных объектов. Учитывая назначение можно классифицировать линейные объекты в зависимости от конструкции (трубопроводы, сети и т.д.);

13. Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных - сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды, предназначенные для использования и охраны водных ресурсов, предотвращения негативного воздействия вод, в том числе загрязненных жидкими отходами, включая плотины, здания гидроэлектростанций (ГЭС), водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники, доки; струенаправляющие и оградительные сооружения; сооружения (дамбы), ограждающие золошлакоотвалы и хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; сооружения систем технического водоснабжения, системы гидротранспорта отходов и стоков, подачи осветленной воды, устройства защиты от размывов на каналах, сооружения морских нефтегазопромыслов, за исключением объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, предусмотренных Федеральным законом от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Для характеристики гидротехнических сооружений важное значение имеют их тип, год начала строительства, год ввода в эксплуатацию, балансовая стоимость, процент износа, строительный объем, максимальная высота, длина, максимальная ширина по основанию, наличие оползневых участков, тектонических и деформационных нарушений в основаниях и береговых примыканиях, а также минимальное превышение отметки гребня водоподпорных сооружений и другие показатели. Именно эти показатели позволяют индивидуализировать гидротехническое сооружение как объект гражданского права и определить их

ценообразующие факторы;

14. Сети канализационные тоннельные коллекторы - представляет собой трубу большого диаметра. Коллекторы являются частью городской канализационной системы; они собирают сточные воды и отводят их за пределы канализации к насосным станциям, очистным сооружениям или к месту сброса в водоём. Иногда в коллекторы убирают небольшие реки, протекающие в черте города. Сооружаются преимущественно из крупных бетонных и железобетонных блоков;

15. Сети тепловые - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до тепло-потребляющих установок.

Тепловые сети могут быть классифицированы по виду используемого в них теплоносителя, а также по его расчетным параметрам (давлению и температуре).

Материальная характеристика тепловых сетей - заключается в значении суммы произведений значений наружных диаметров трубопроводов отдельных участков тепловых сетей, м, на длину этих участков, м.

Так же материальная характеристика тепловых сетей, кв. м, включает материальную характеристику всех участков тепловых сетей с распределением по видам прокладки и типам теплоизоляционной конструкции.

Тепловые сети относятся к группе линейных объектов, охарактеризованных выше;

16. Сети водопроводные - совокупность водопроводных линий (трубопроводов) для подачи воды к местам потребления; один из основных элементов системы водоснабжения.

Прежде чем приступить к выбору труб и способа их прокладки, необходимо сделать гидравлический расчет. Цель такого расчета состоит в том, чтобы определить оптимальное сечение разводящих внутренних каналов, просчитать необходимый расход воды и её давление в системе. Он может производиться в двух вариантах: поверочном и конкретном.

В зависимости от конструкции они подразделяются на внутренние и наружные. Как правило, в обоих случаях применяются трубы, способные обеспечить должное давление холодной и горячей воды.

Для правильного выбора водонапорных труб необходимо обратить внимание на следующие основные характеристики:

- устойчивость к температурным изменениям;
- гарантийный срок службы;
- стойкость к коррозии;
- стойкость к химическому воздействию;
- пропускная способность.

Независимо от того, делается ли водопроводная сеть «с нуля» или производится плановая замена устаревшей, необходимо определиться с материалом труб. Существует множество труб, которые отличаются своими техническими и внешними характеристиками.

По материалу, из которого они изготовлены, виды водопроводных сетей делятся на несколько основных групп:

- Трубы из пластика (полимерные);
- Металлические трубы. В этот класс входят чугунные, стальные, медные (водопровод из нержавеющей стали) и прочие подобные изделия;
- Комбинированные трубы. В них сочетаются сразу несколько материалов, как правило, это металл и пластик.

Кроме того водопроводные сети относятся к группе линейных объектов, охарактеризованных выше;

17. Сети канализационные, без коллекторов - совокупность подземных труб (трубопроводов) для приёма и отведения сточных вод с территории населённых мест и промышленных предприятий к месту расположения очистных сооружений.

Данные изделия различаются по материалу изготовления, размеру и способу использования.

Трубы для канализации производят из следующих материалов: чугуна, стали, меди, керамики, асбестоцемента, железобетона и пластика

Размеры изделий в диаметре колеблются от 5 сантиметров до 2 метров и более. По способу применения трубы подразделяют следующим образом:

- для устройства внутренней системы канализации;
- для прокладки наружных коммуникаций;
- для использования в системах напорной канализации;
- для безнапорных трубопроводов.

Канализационные сети относятся к группе линейных объектов, охарактеризованных выше;

18. Фонтан - природное или искусственно созданное явление, заключающееся в истечении жидкости, под действием оказываемого на неё давления, вверх или в сторону;

19. Градирни - устройства для охлаждения большого количества воды направленным потоком атмосферного воздуха. Иногда градирни называют также охладительными башнями;

20. Сети инженерные технологические - совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

21. Сети тепловые: камеры теплосети подземные - применяются в канализационных и газовых сетях, водопроводе, предназначены для эксплуатации их в слабо агрессивной среде, используются в основном, в подземных коммуникациях. Подземные теплосети - размещены под улицами, площадями, железнодорожными путями и другими элементами городской среды;

22. Железнодорожные пути - это сложный комплекс линейных и сосредоточенных инженерных сооружений, расположенных в полосе отвода, образующих дорогу с направляющей рельсовой колеей, для пропуска по нему поездов с необходимой скоростью.

Железнодорожные пути состоят из верхнего строения (рельсов со скреплениями и противоугонными устройствами, стрелочных переводов, шпал, брусьев, балластного слоя), непосредственно воспринимающего усилия от колёс подвижного состава и направляющего их движение, земляного полотна (насыпей и выемок), служащего основанием для верхнего строения, и искусственных сооружений (мостов, путепроводов, туннелей, подпорных стенок, водопропускных труб). Кроме того железнодорожные пути состоят из нижнего строения - элемента, на котором размещается верхнее строение пути, включая земляное полотно.

Железнодорожные пути находятся под постоянным воздействием проходящих по ним поездов и природно-климатических факторов (температуры, осадков, ветра и т.д.). Все это необходимо учитывать при проектировании и расчетах. По грузоподъемности все пути делятся на 7 групп, а по допустимым скоростям на 5 категорий, обозначенные соответствующими буквами и цифрами. Классы путей устанавливаются в соответствии с эксплуатационными условиями, приведенных в технических требованиях и нормативах по конструкции, типам и элементам пути. По мере роста скоростей, грузонапряженности, нагрузок на ось подвижного состава, укладывают рельсы более тяжелых типов, делают балластную призму повышенной устойчивости, применяют железобетонные шпалы, сплошное железобетонное подрельсовое основание в виде рам или плит. Для улучшения условий работы рельсового пути и подвижного состава уменьшают количество стыков, устраивая безстыковой путь из сварных рельсовых плетей длиной до нескольких км.

Кроме того важными ценообразующими факторами влияющими на стоимость железнодорожных путей являются их протяженность, физический износ, используемый материал покрытий при строительстве, балансовая стоимость, дата ввода в эксплуатацию.

Для обеспечения безопасного и бесперебойного движения поездов с установленными скоростями, пути должны находиться в постоянно исправном состоянии, т.е. соответствовать требованиям нормативно-технической документации.

Для поддержания путей в таком состоянии осуществляется их техническое обслуживание (текущее содержание) и ремонт.

Общая оценка состояния путей и путевых устройств определяется в соответствии с инструкцией по их текущему содержанию.

Так же железнодорожные пути относятся к группе линейных объектов, охарактеризованных ранее;

23. Подкрановые пути - конструкции, воспринимающие и передающие крановые нагрузки на грунтовое основание и обеспечивающие безопасную работу крана на всём пути его передвижения. Могут быть расположены в одной горизонтальной плоскости (для мостового крана или кран-балки), в одной вертикальной плоскости (для велосипедного крана), или в разных уровнях (для полупортального или полукозлового крана).

24. Тоннели - это сооружения в виде коридоров (под землёй, под каким - либо другим сооружением).

25. Мосты - транспортные сооружения, по которым проложен путь над водными преградами, дорогами или долинами. Мосты служат для передвижения людей, автомобилей, прокладки трубопроводов или линий электропередач. Современные мосты отличаются большим разнообразием форм, существуют мосты балочные, арочные, консольные, подвесные и вантовые

26. Сооружения связи линейно-кабельные - это специализированные объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для размещения и обеспечения функционирования в предусмотренных режимах электрических и прочих кабелей связи. К ним относятся телефонные линии, линии кабельного телевидения и проводной радиосвязи, телеграфа и Интернета.

27. Сети трубопроводов магистральные - это инженерное сооружение разной степени сложности, используемое для транспортировки жидких и газообразных веществ под воздействием давления или естественных ландшафтно-геодезических особенностей. Некоторые виды трубопроводов предназначены для доставки твердых веществ на небольшие расстояния - в рамках одного помещения или здания.

28. Переходы надземные - пешеходный переход, выполненный в виде инженерного сооружения, расположенного над проезжей частью либо железнодорожными путями.

29. Переходы подземные - обычно состоит из тоннеля под проезжей частью, железной дорогой или рекой и ведущих к нему ступеней, расположенных на пешеходных дорожках.

30. Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно;

31. Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия - комплекс функционально связанных конструктивных элементов и искусственных инженерных сооружений, специально предназначенных для обеспечения безопасного движения автомобильных и других транспортных средств с расчётными скоростями, нагрузками и габаритами, с заданной интенсивностью движения в течение длительного времени, а также участки земель, предоставленные для размещения этого комплекса, и пространство в пределах установленного габарита.

Огромное количество вредных факторов влияют на срок службы дорог и тротуаров, включая факторы окружающей среды, состав земляного полотна, интенсивность движения транспорта, расширения дорог и их старение.

Одним из факторов является наличие натуральной подложки (грунт, находящийся под дорожной одеждой). Важным моментом при укладке дорожного полотна является обеспечение дренажей. Они своевременно отводят дождевую и другую воду, которая, задерживаясь, может привести к разрушению дорожного полотна. В целях защиты дорог могут укладываться: крупнозернистый песок, щебень, грунт, который дополнительно обрабатывается добавками, улучшающими его устойчивость, измельченная горная порода.

На сегодняшний день асфальт - единственный материал, способный длительное время сопротивляться нагрузкам, при этом стоимость покрытия вполне доступна для коммунальных служб, на плечи которых возложено строительство новых и ремонт старых дорог. Грунтовые дороги - дороги, построенные из природного грунта или грунта с добавками других материалов. Данные дороги не выдерживают больших нагрузок. Даже если по ним не пускать тяжеловесный транспорт, они прослужат только около 3-5 лет. Из этого можно сделать вывод, что такие дороги недолговечны. Так же они очень хорошо размываются при дождях.

Можно выделить следующий список факторов влияющих на величину стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта и содержания, автомобильных дорог, таких как:

- геометрические характеристики (ширина проезжей части, обочин, разделительной полосы, радиусы кривых, уклоны и т.д.);
- капитальность конструкции дорожной одежды;
- рельеф местности, природно-климатические и инженерно-геологические условия строительства;
- наличие застройки территории;
- количество пересечений и примыканий, искусственных сооружений;
- стоимость строительных материалов, включая затраты на их транспортировку;
- объемы земляных работ;
- стоимость возмещения расходов при выкупе земель и выплаты компенсаций;
- количество и тип пересекаемых и переустраиваемых коммуникаций;
- система водоотвода, тип очистных сооружений;
- количество и тип искусственных сооружений;
- количество и размеры дорожных знаков, тип их установки;
- наличие различных охранных зон.

Так же к факторам, которые могут отрицательно повлиять на стоимость дороги, относится отдаленность строительной компании от предполагаемого места укладки дороги. Это объясняется дополнительными затратами на перевозку необходимых для постройки материалов. Строительство автодорог подорожает во много раз, если новые трассы будут проходить в густонаселенной местности.

Кроме того автомобильные дороги, трассы и дорожки относятся к группе линейных объектов, охарактеризованных выше;

32. Силосная траншея, яма - подземные или полу - надземные помещения, предназначенные для консервирования (силосования) и хранения сочных кормов.

33. Скважина - цилиндрическая выработка, имеющая относительно малое поперечное сечение, пройденная буровым инструментом через земную кору, характеризующаяся большой величиной соотношения ее длины к диаметру.

Основными характеристиками данных объектов являются:

- Глубина. Определяется, используя прочный шнур с грузиком, размеры которого значительно меньше диаметра обсадной трубы (предварительно вытаскивается насос).
- Внутренний диаметр обсадной трубы. Измеряется обычной линейкой.
- Статический уровень воды - это расстояние от поверхности земли до зеркала воды в скважине. Перед измерением этого показателя скважина некоторое время не должна откачиваться. При опускании грузика в скважину, когда он достигает поверхности воды, отчетливо слышен шум плеска. Вычитая от глубины скважины значение статического уровня, получаем величину столба в скважине.
- Динамический уровень воды - очень важная характеристика, отражающая дебет скважины. Динамический уровень - это расстояние от поверхности земли до зеркала воды в скважине во время продолжающейся непрерывной работы насоса.
- Дебет - то максимальное количество воды, которое скважина может выдать в единицу времени.

Если динамический уровень воды в скважине не намного меньше статического (0,5 м), это означает, что дебет скважины высокий, т.е. она не заилена. Определить динамический уровень скважины можно двумя способами:

- с помощью опускания в скважину грузика (если не мешает звук работающего насоса), слушая характерный шум плеска, когда грузик достигает поверхности воды.
- или, приподнимая насос из скважины во время его непрерывной работы, т.е. приподнимаем работающий насос до тех пор, пока он не «выскочит» из воды (на 1-2 сек., чтобы не сгорел), при этом также отчетливо слышен характерный звук. Если над насосом после его непрерывной работы в течение 30 минут продолжает оставаться значительное количество воды (несколько метров), это достоверно свидетельствует, что дебет скважины хороший. Если же, насос приподняли на 0,5-1,5 м, и он вышел из воды - дебет скважины снижен, скважина однозначно заилена.

34. Колодец - гидротехническое сооружение для добывания грунтовых вод, обычно

представляющее собой вертикальное углубление с укрепленными стенками и механизм подъема воды на поверхность (ведро на верёвке, шесте-«журавле», цепи или насос).

35. Водоемы и пруды - постоянные или временные скопления стоячей или со сниженным стоком воды в естественных или искусственных впадинах.

36. Ограждение - вертикальная ограждающая конструкция в зданиях, защитное устройство, препятствующее непреднамеренному доступу людей в зону объекта, а также предназначенное для изоляции соответствующих рабочих мест от доступа посторонних лиц

37. Отстойник канализационный - устройства для механической очистки сточных вод, служит для выделения из сточных вод взвешенных веществ или мельчайших частиц, увлекаемых движущейся жидкостью.

В отличие от других сегментов недвижимости, сооружения, как правило, не могут существовать отдельно от других сегментов недвижимости и являются составной их частью, обеспечивая функционирование зданий. В связи с чем, рынок сооружений не развит.

Для проведения оценки в большинстве случаев необходимо точное определение самого объекта оценки и его физических характеристик. В зависимости от полноты предоставленной информации и будет зависеть точность полученных данных. Для каждого вида объектов существует свой набор уникальных характеристик, без которых невозможно точно определить его рыночную стоимость. Например, для газопроводов - это вид прокладки, протяженность, материал. Для скважин - глубина от устья до забоя, назначение скважины, наличие насосно-компрессорных труб. Для автодорог - протяженность, толщина дорожной одежды, тип основания. В подавляющем большинстве случаев, сооружения как отдельно взятые объекты недвижимости неспособны приносить доход и имеют ценность только в составе имущественного комплекса. Этот факт накладывает определенные ограничения на использование основных оценочных подходов при оценке сооружений в качестве индивидуальных объектов недвижимости.

Следует знать, что не существует двух полностью идентичных объектов. Поэтому оценка стоимости требует индивидуального подхода, значительного опыта, знаний и умения определять существенные ценообразующие факторы.

Сравнительный подход является самым часто применяемым подходом к оценке недвижимости. Однако его использование для оценки специализированных сооружений осложняется из-за необъективности результатов. Это обусловлено тем, что рынок сооружений является довольно, своеобразным и узким, а потому зачастую становится невозможно найти в открытом доступе предложения о продаже аналогичных объектов для сравнения цен. Например, если речь идет об оценке моста или трубопровода - маловероятно найти недавние продажи объектов такого назначения.

Использование доходного подхода к оценке сооружений тоже является труднореализуемой задачей. Главным образом сооружения могут приносить доход только в составе здания или имущественных комплексов, то есть отдельно взятые такие объекты не могут генерировать доход. В таком случае встает вопрос, каким образом выделить доход, который приходится на сооружение, к примеру, от инженерных коммуникаций в здании или от подъездных асфальтированных путей к складскому комплексу? Хотя иногда все же применение доходного подхода имеет смысл, если удастся выделить конкретное сооружение из общего комплекса и подсчитать доходы и расходы от его использования, но это в практике оценки бывает нечасто. В качестве примера можно привести платные автодороги.

Таким образом, из 3 - х подходов для расчета стоимости сооружений правильнее всего выбрать затратный подход, который основан на расчете затрат, необходимых для возведения точной копии или схожего по основным характеристикам объекта. Одним из обязательных этапов оценки является корректный учет физического и функционального износа.

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен статистический анализ данных предоставленных на аукционах и торгах объектов 10 группы «Сооружения» который показал, что необходимой информации об объектах - аналогах данной категории недостаточно. Сделать сравнительный анализ и построить график диапазона цен не представляется возможности без существенного искажения конечных результатов. Для иллюстрации найденных объектов 9 группы была

составлена выборка объектов данной группы предоставленных на аукционах и торгах показанная ниже.

Таблица № 1 - Выборка объектов недвижимости 10 группы «Сооружения», представленных на аукционах и торгах (здания).

№	Квартальный номер Населенный пункт	Улица	Номер дома Тип объекта	Тип окс	Наименование	Площадь, кв.м.	Этажность	Материал основных несущих стен	Выход на территорию (да/нет)	Год ввода объекта в эксплуатацию	Парктинг/проездная	Электроснабжение	Водоснабжение	Канализация	Газоснабжение	Удаленность от центра населенного пункта	Рыночная стоимость		Удельный показатель		Рыночная стоимость		Удельный показатель		Учет НДС в стоимости предложения	Сумма с НДС	Рыночная стоимость		Удельный показатель		Рыночная стоимость		Удельный показатель		Способ приватизации	Дата сделки/предложения	Источник информации, номер телефона	Источники информации, ссылки на интернет сайты и т.д.	Квартальный номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
																	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ			в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ	в т.ч. стоимость здания	в т.ч. стоимость ЗУ								
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
452340000465	4511040301532	Щучье	ГНИ	сооружение, наружные тепловые сети	способ прокладки: в каналах и обестоянно, надземный - на опорах и ж/б блоках	3 340	3610	двух трубные диаметр 400 мм - от 32 мая до 219 мая, стальные	нет	2011	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.03.2018	конкурс (обращение условиям)	2-30-30	лучшее-город.рф/https://orgi.gov.ru	без земельного участка	нет	нет	нет	нет
4509020102129	Куртмышская область, муниципальный район, г. Куртмыш	г. Куртмыш	ГНИ	сооружение, оросительная система	приводственные/электроснабжение	5902	1	сетей, м.п. емкостный	нет	1969	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.07.2016	аукцион (на повышение)	85524921008	region-kurtмышsh.com info-torgi@rostelecom.ru	450902102104	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	130200	
4511040301532	Куртмышская область, муниципальный район, г. Куртмыш	г. Куртмыш	ГНИ	сооружения - трансформаторного пункта ТМ-180 кВт с высоковольтными линиями в составе: лпт. 1 - ТП ТМ-315 кВт, ВЛ 0,4 кВ 1 лпт.; лпт. L2 - ВЛ-0,4 кВ, КЛ-0,4кВ; лпт. L3 - ВЛ-6 кВ, КЛ-6кВ	приводственные/электроснабжение	3610	сетей, м.п. емкостный	не эксплуатировано	нет	2011	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.11.2018	продажа по средствам публичного предложения (-50%)	(8 35 256) 2-03-84	orgi.gov.ru (ив. №2610181556690401 от 26.10.2018г., № 28111815566904/01 от 28.11.2018)	Без земельного участка	нет	нет	нет	нет



### Выводы по результатам анализа рынка объектов 10 группы «Сооружения»:

По итогам выполненных работ, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований Курганской области, было выявлено, что объекты недвижимости, относящиеся к сооружениям достаточно разнообразны и имеют совершенно отличающиеся, не идентичные ценообразующие характеристики, кроме того найдено не достаточное количество объектов данной категории для сравнения их цен. Построить зависимость и диапазон стоимости на основе рыночных и данных не возможно. Информации об объектах - аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, кадастровая стоимость сооружений будет определена на основе рыночной стоимости.

В таблице приведен метод расчета кадастровой стоимости объектов оценки вида «сооружение»:

Наименование вида объекта оценки	Кол-во объектов оценки	Применяемый метод расчета
Сооружение		<b>Затратный подход. Метод сравнительной единицы.</b> $КС = ((ОП * Са) * (1 + ПП / 100) * (1 - ФИ / 100))$ , где: КС - кадастровая стоимость Объекта оценки, руб. ОП - значение основного параметра следующих типов: протяженность, глубина, высота, строительный объём, площадь, площадь застройки, глубина залегания, 1 сооружение); Са - удельная стоимость строительства объекта-аналога, руб./м, руб./кв. м, руб./куб. м, руб.; ПП - прибыль предпринимателя, %; ФИ - величина физического износа, %.

Заместитель генерального директора -  
начальник управления кадастровой оценки

Мищенко Е.И.

Контакты:  
Мальцева Татьяна Александровна -  
начальник отдела мониторинга рынка недвижимости  
тел. 83522-456540