###  Общее описание Мирнинского района



Мирнинский район расположен в западной части Республики Саха (Якутия). Он был образован 12 января 1965 г. в связи с началом разработки алмазных месторождений. На западе район граничит с Красноярским краем и Иркутской областью. Климат Мирнинского района отличается резкой континентальностью, здесь наблюдаются большие амплитуды колебаний температур зимы и лета, ночи и дня. Среднемесячная температура воздуха в январе варьируется в пределах от -28С до -40С, в июле – от +12С до +18С. Характерной особенностью климата является продолжительная до 7 месяцев зима и короткое - 2,5 месяца лето. Общая площадь территории – 165,8 тыс. кв. км. Расстояние от Мирного до Москвы – 4228 км. Большая часть территории – лесной фонд площадью 160,3 тыс. кв. км. В административно-территориальном составе района – 9 муниципальных образований, из них два города – Мирный и Удачный, четыре поселка городского типа – Айхал, Чернышевский, Светлый, Алмазный, три села – Арылах, Таас-Юрях, Сюльдюкар. Административный центр – город Мирный. Город Мирный образован 3 апреля 1959 года. В 1955 году это был рабочий поселок, возникший вблизи от алмазоносной трубки «Мир». Этот город – мечта геологов, первых алмазников - возник благодаря самоотверженному труду того поколения людей, которые в послевоенные годы пришли на эту землю в поисках алмазов. В труднейших условиях Крайнего Севера, среди непроходимой тайги, в жару и стужу они мечтали о том, что когда-то на месте палаток здесь будет построен красивый, современный город. Численность населения в районе – 78123 чел., из них сельского – более 3-х тысяч, в Мирном проживает более 35941 человек.

Мирнинский район – один из наиболее промышленно развитых районов Республики Саха (Якутия), центр алмазодобывающей промышленности России. Добыча алмазов на месторождениях Мирнинского района составляет примерно 14% всей мировой добычи. По уровню развития промышленной, инженерно-технической, транспортной, социальной инфраструктуры район занимает одно из ведущих мест в Республике Саха (Якутия). В экономике района ведущее место занимает промышленность. Объем промышленного производства составляет порядка 81,2% объема выпуска товаров и оказания услуг по району. Уровень и особенности развития промышленности района определяются в основном деятельностью на его территории АК «АЛРОСА», которая занимается разработкой алмазных месторождений как в республике, так и в России и за ее пределами. Доля АК «АЛРОСА» составляет 97,2% от объема промышленного производства района. Здесь расположены Мирнинский, Айхало-Удачнинский и Среднеботуобинский горнопромышленные узлы, основными специализациями которых являются добыча алмазов, нефти, природного газа, выработка электроэнергии и производство строительных материалов. Основу промышленности составляют цветная металлургия, электроэнергетика, топливная промышленность и пищевая промышленность. Добывающая отрасль включает производства по добыче и обогащению полезных ископаемых, а также по выработке электроэнергии гидроэлектростанциями. Крупнейшими отраслями материального производства по объему выпускаемой продукции и количеству занятых работников являются промышленность, строительство и транспорт. Ведущая роль в сфере производства принадлежит акционерной компании «АЛРОСА» и ее дочерним предприятиям. На территории Мирнинского района работают алмазодобывающие предприятия: Мирнинский, Удачнинский, Айхальский горно-обогатительные комбинаты, нефтедобывающее предприятие ЗАО «Иреляхнефть». Добычей газа и эксплуатацией газопроводов занимается ОАО «АЛРОСА-газ». В ноябре 2008 года газ пришел в дома жителей села Таас-Юрях, газифицирована котельная этого села. Работы по газификации Таас-Юряха будут продолжаться. В настоящее время на территории Западной Якутии сформирован мощный топливно-энергетический комплекс, включающий в себя автономную энергосистему с резервными источниками теплоэнергии, нефтегазовый комплекс, состоящий из объектов добычи и транспортировки природного газа, сырой нефти. Все это гарантированно обеспечивает жизнедеятельность городов и других населенных пунктов Мирнинского и соседних улусов, создает предпосылки для дальнейшего развития не только алмазодобывающей промышленности, но и других отраслей народного хозяйства. Поисковые, разведочные, научно-исследовательские и сопутствующие виды геологоразведочных работ проводятся подразделениями геологоразведочного комплекса компании на территориях пяти субъектов РФ: Республики Саха, Иркутской области, Архангельской области, Республики Карелия, Мурманской области. На территории Западной Якутии поисковые и разведочные работы выполняются Амакинской и Ботуобинской ГРЭ. Геологическое сопровождение эксплуатационных работ (эксплуатационная разведка, гидрогеологические исследования, поиски и разведка строительных материалов) возложено на специализированную Мирнинскую экспедицию. В 2006 году для поисков алмазных месторождений на севере Якутии создана специальная, четвертая по счету, Арктическая экспедиция АК "АЛРОСА". Кроме трубок «Мир», "Удачная", «Айхал», «Сытыканская», «Юбилейная», «Интернациональная», и других, открытых геологами экспедиций ПГО «Якутскгелогия» (впоследствии АК «АЛРОСА») в 50-80 годы XX века, за последние 17 лет сотрудниками геологоразведочных экспедиций компании открыты и разведаны: трубки «Ботуобинская», «Нюрбинская» на Накынском рудном поле в Нюрбинском районе Якутии; месторождение "Верхне-Мунское" (к северу от Удачного). Ими разведаны и переданы в промышленное освоение многие месторождения строительных материалов, являющиеся базой стройиндустрии Мирного, Ленска, Айхала, Удачного, Анабара и Эбеляха. Для нужд северных районов открыты и разведаны месторождения каменных углей. «АЛРОСА» является крупнейшей российской компанией по объему поисковых работ на твердые полезные ископаемые. Западный энергорайон Республики Саха (Якутия) – один из крупнейших в энергосистеме ОАО АК «Якутскэнерго» и уникальный по условиям эксплуатации линий и подстанций. Он объединяет Айхало-Удачнинский, Мирнинский, Ленский промышленные узлы и группу Вилюйских сельскохозяйственных районов. Сердце энергоузла – Каскад Вилюйских ГЭС (п. Чернышевский), от которого на север и юг веером отходят линии электропередачи. Основной потребитель электроэнергии, вырабатываемой Каскадом Вилюйских ГЭС – это акционерная компания «АЛРОСА». Каскад Вилюйских ГЭС достойно выполняет важнейшую задачу по обеспечению электроэнергией алмазного региона и остается энергетическим сердцем Западной Якутии. В п. Светлый находится Светлинская ГЭС (подразделение АК «АЛРОСА»). В данное время там введено в строй три агрегата. Значительная территориальная удаленность Якутии в целом и Мирнинского района в частности требует наличия отлаженного механизма функционирования транспортно-снабженческого комплекса. Доставка материально-технических ресурсов выполняется транспортно-снабженческим комплексом компании АЛРОСА, состоящим из специализированной автобазы, авиапредприятия с собственным парком пассажирских и грузовых самолетов и вертолетов. На территории района действуют три авиационных порта: в Мирном, Удачном, Айхале. Регулярные авиалинии связывают район с основными населенными пунктами как республики, так и за ее пределами – Москвой, Красноярском, Новосибирском, Иркутском, Краснодаром и другими городами. Основной перевозчик – Мирнинское авиапредприятие АК «АЛРОСА». Мирнинский район и город Мирный являются не только промышленным районом, но и одним из научно-образовательных центров Якутии. Алмазодобыча традиционно является наукоемким производством, в котором сосредоточены современные технология, воплощены передовые проектные решения. Научно-исследовательский и проектный институт «Якутнипроалмаз» и геолого-разведочный институт ЯНИГП ЦНИГРИ, которые располагаются в Мирном, выполняют значительные объемы научных исследований в области технологии добычи и обогащения полезных ископаемых, геологоразведки. Направления научных исследований в АК «АЛРОСА» тесно увязаны с задачами и нуждами производства, важнейшими из которых являются поддержание сырьевой базы, обеспечение эффективной добычи алмазной продукции в планируемых объемах. Институт «Якутнипроалмаз» выступает в роли генерального проектировщика и является координатором и генератором проектов. Проектирование горных предприятий осуществляется на основе технических заданий и технологических регламентов, которые разрабатываются на основе результатов работы научной части института. Особо важными задачами при проектировании являются обеспечение охраны недр и окружающей природной среды, соблюдение требований промышленной безопасности и полноты выемки запасов. В алмазной столице работает филиал Якутского государственного университета – Мирнинский политехнический институт (г. Мирный), где студенты обучаются по специальностям горное дело, электроэнергетика, электроснабжение горной промышленности, электромеханика горного оборудования, английский язык и литература и другим. Готовит институт и специалистов, которые будут работать в нефтегазодобывающей отрасли. Среднее профессиональное образование ребята получают в Мирнинском региональном техническом колледже (г. Мирный); Мирнинском индустриальном техникуме (п. Светлый), профессиональных училищах в городе Удачном и поселке Айхал. В поселке Чернышевский находится кадетская школа-интернат. В ней живут и учатся ребята из многих районов Якутии. В Мирном находятся уникальный музей кимберлитов, историко-производственный музей АК «АЛРОСА», Центр сортировки алмазов, где можно увидеть настоящие алмазы и картинки, выложенные из них. Визитная карточка Мирного - карьер «Мир». Он является одной из главных достопримечательностей города. Глубина карьера – 525 м, диаметр 1200 м, его видно даже из космоса. В данное время работы в нем не ведутся, так как добыча алмазов производится подземным путем, для чего строится подземный рудник «Мир». Одна из красивых достопримечательностей города Мирного – Свято-Троицкий храм. В последние годы в алмазной столице были построены детский дворец спорта, спортивный комплекс имени 60-летия Победы со стадионом, ледовой ареной, мемориал Вилюйское кольцо, театрально-киноконцертный комплекс «Якутск». В настоящее время определяющими факторами функционирования и развития экономики района являются: относительно моноотраслевой характер экономики; сложная транспортная доступность; сложные климатические условия и резко выраженная сезонность; повышенный уровень изнашиваемости объектов имущества; высокий уровень затрат на воспроизводство основных фондов; неоднозначная инвестиционная привлекательность; низкая личная мотивация субъектов экономических отношений; дефицит собственных ресурсов для производства местной продукции. Приведенные факторы в достаточно жесткой мере формируют экономическую ситуацию. Сложность управления экономическим развитием района заключается в том, что они в большинстве своем являются объективными явлениями. В связи с этим одной из направляющих осей развития в ближайшей перспективе должна стать диверсификация экономики района. Возможные направления диверсификации: нефтегазовая промышленность; электроэнергетика; малый бизнес; жилищное строительство, ипотечное кредитование; развитие рынка финансовых услуг; пищевая промышленность и общественное питание; транспортные перевозки. При этом необходимо развивать на территории района малый и средний бизнес, ориентированный на производство продукции и оказание услуг, а не на торговлю. Это сможет гарантировать стабильность с точки зрения сохранения рабочих мест и сохранения уровня жизни в районе. Потребности района помимо промышленности, в Мирнинском районе существует и аграрный сектор. Ведущими направлениями сельского хозяйства в Мирнинском районе являются животноводство, растениеводство, рыболовство, охота и рыбный промысел. Сельскохозяйственным производством в районе занимается 17 предприятий, из которых два подсобных предприятия – совхоз «Новый» АК «АЛРОСА», под. хоз Айхальского ГОКа и пять фермерских хозяйств, 4,5 тысяч личных подсобных хозяйств. Хозяйства производят и реализуют продукцию животноводства и растениеводства. Доля подсобных хозяйств в производстве продукции животноводства составляет 86,5%. Продукцию растениеводства в основном выращивают предприятия частного сектора. Заготовкой и переработкой сельхозпродукции в районе занимаются МУП «Мирнинский молокозавод», МУП «Городской рынок»), СХПК «Заря» (г. Мирный), ООО «Овен» (п. Айхал). Совхоз «Новый» - подсобное сельскохозяйственное предприятие АК «АЛРОСА». По структуре товарной продукции является хозяйством птице-молочного направления. Основную долю от общего объема реализуемой продукции занимают яйца – 66,6%. На второе место выходит молоко – 15,7%, на третье говядина – 8,4%, на четвертое мясо птицы – 6,7%. Себестоимость производимой продукции в совхозе из года в год повышается. Фермерские хозяйства района в основном производят продукцию животноводства. В районе работают базовые хозяйства «Нива» (пос. Алмазный), «Эдем» (пос. Алмазный), «Каскад» (пос. Айхал). В г. Удачный работает ОАО «Удачнинский комбинат пищевых предприятий», в п. Айхал – ООО «Овен». На сегодня Мирнинский район заинтересован в развитии индивидуального жилищного строительства, мясной и мясоперерабатывающей отрасли, заготовке, переработке рыбной продукции, в обеспечении населения чистой питьевой водой, в развитии туристической инфраструктуры.

**ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О Г. МИРНЫЙ**

 **Город Мирный** находится в 820 км западнее Якутска. Посёлок Мирный был основан в 1955 году в связи с разработкой месторождения алмазов - кимберлитовой трубкой "Мир". Статус города он получил в 1959 году. В наши дни, Мирный, является центром алмазной промышленности Российской Федерации. Главное предприятие города АК «АЛРОСА» (ПАО), известное во всём мире. Город Мирный, являясь малым городом, с численностью 34 354 тысяч жителей, имеет все признаки оснащенности, свойственные крупным городам. В нем превалирует многоэтажная панельная застройка, город обеспечен сложным и довольно полным комплексом инженерных сетей и сооружений, имеется при городе аэродром. С севера городская жилая застройка ограничена рудовозной дорогой, с северо-востока - отвалами породы, с юго-востока - карьером трубки «Мир». Этот алмазный карьер имеет глубину 450 м, внешний диаметр - 1200 м и диаметр дна - 300 м. Это месторождение алмазов было открыто в 1955 году. В Якутии добывается и производится четверть мировой добычи и производства алмазов, а рассчитанные запасы достигают 45% от мировых. В центре города находятся 2 площади (обе на центральной улице — Ленинградском проспекте). На одной из них располагаются гостевой дом «Вилюй», гостиница «Зарница», городская мэрия, здание районной администрации и Дворец Культуры «Алмаз», на другой — театрально-концертный центр «Якутск», памятник в честь 30-летия Победы, храм Святой Троицы. На улице Тихонова находится красивое здание Центра сортировки алмазов АК «АЛРОСА». В отличие от многих северных проектов в СССР, Мирный не строился по заранее утверждённому генплану, как, например, г. Усть-Илимск. Начиная с 1950-х годов город разрастался вокруг карьера «Мир», что предопределило его современное состояние и архитектурно-планировочные проблемы. Территориальное развитие города значительно ограничено планировкой города, сложившейся стихийно в годы активного роста. Рост города на восток ограничен карьером «Мир» и аэропортом с ВПП. С юго-востока город огибает рудовозная дорога, по которой ходят большегрузные самосвалы и технологический транспорт. На северо-востоке находится большая газовая котельная, строительство жилья возле которой запрещено СанПиН. Развитие города на север ограничено обогатительной фабрикой № 3 и её хвостохранилищем, а на запад — естественным рельефом. Такое положение вещей вынуждает местные власти строить дома на свободных участках, нередко «встраивая» большие 9-этажные дома во дворы перед 4-5-этажными домами. Архитектурно город представляет собой собрание домов различных этажности и годов постройки. Основу жилого фонда составляют 4-, 5- и 9-этажные дома, построенные в 1970-80-е годы, однако сохранились целые улицы застроенные 2-х этажными деревянными домами, построенными в годы освоения трубки «Мир». В некоторых из них до сих пор отсутствует канализация. Для строительства города был введён в эксплуатацию Комбинат строительных материалов, поставлявший сборные железобетонные конструкции для строительства домов. В городе практически отсутствуют «хрущёвки», поскольку большинство проектов разрабатывалось собственным НИИ «Якутнипроалмаз», специалисты которого категорически возражали против «хрущёвской» застройки. Благодаря их усилиям был утверждён проект строительства единственного 9-этажного дома так называемой повышенной комфортности (дом № 12 по улице Тихонова). В этом доме 3-, 4- и 5-комнатные квартиры выполнены в двух уровнях с выделением прихожей на отдельный уровень под или над основной площадью квартиры (проект НИИ «Якутнипроалмаз»). Следует отметить высокое в целом качество строительства панельных домов. В связи с необходимостью обеспечивать теплоизоляцию жилья в суровые якутские морозы толщина панелей стен составляет до 70 см, а сами панели изготавливались из высокопрочного бетона. Главную площадь города обрамляют три здания — ДК «Алмаз», здание районной администрации и гостиницы «Зарница». На площади в 2005 году установлен памятник В. И. Ленину. Здания не объединены в единый архитектурный комплекс и представляют собой типовые проекты. Общественный центр города к настоящему времени сложился на пересечении двух основных планировочных осей - улицы Ленина и Ленинградского проспекта. В его состав входят Мэрия, гостиница, Дворец Культуры. Торговые учреждения расположены вдоль улицы Советской и встроены в первые этажи жилых зданий по ул. Ленина и Ленинградский проспект. Тут же находится группа учреждений культурно-бытового назначения, по набору и размерам близкая к потребностям городского центра г. Мирного. В данный момент в Мирном действуют 6 школ, а также Лицей и МОУ СОШ № 12 с углубленным изучением английского языка, имеющие статус президентских школ. Так же в городе действует Мирнинский Региональный Технический Колледж и несколько филиалов университетов, в том числе Филиал ЯГУ (МПТИ — Мирнинский Политехнический Институт), филиал Томского ТУСУРа и Новосибирского НГАСУ (СибСтрина). Однако общий уровень культурно-бытового обслуживания значительно отстает от потребности населения города. Нормативная обеспеченность достигнута только по магазинам и библиотекам. Кроме того г. Мирный выполняет функции административного центра, что создает дополнительную нагрузку на объекты социальной инфраструктуры. Снабжение города Мирного промышленными и продовольственными товарами отвечает требованиям современного цивилизованного города. Ассортимент промышленных и продовольственных товаров в магазинах не отличается от магазинов крупных городов Западной Сибири. Мирный является центром акционерной компании «АЛРОСА» занимающейся добычей алмазов на территории Мирнинского, Анабарского и Нюрбинского улусов с их последующей реализацией. Компания АК «АЛРОСА» (ПАО) имеет множество активов. В городе и в Мирнинском районе также действуют АО «Вилюйгэсстрой», предприятие Западные электрические сети. К базовым отраслям экономики города относятся: торговля и общественное питание, строительство, промышленность. Мирный находится на самом севере умеренного пояса Северного полушария. Климат резко континентальный. Зима очень холодная, лето короткое, но достаточно тёплое.

 **Обзор рынка недвижимости города Мирный**

 Ситуация на рынке недвижимости в малых городах напрямую связана с экономической ситуацией в городе. А она, в свою очередь, с деятельностью градообразующего предприятия. Как только у АК «АЛРОСА» начинаются сложности, и рабочих переводят на неполный рабочий день, рынок жилья начинает падать.

Кроме того, серьезные колебания цен связаны с локальностью рынка – выборка объектов слишком маленькая. Изменения в цене при продаже даже нескольких объектов существенно меняет общую картину.

 Для анализа использованы данные цен предложений, размещенных в газете «Мирнинский рабочий» в разделе «Торговый ряд», частные объявления на сайте [www.mirok.biz](http://www.mirok.biz). Для расчета цен использована выборка из объектов, находящихся в продаже за I полугодие 2017 года. Для анализа средних цен предложения по городу были использованы цены предложений квартир, расположенных в каменных домах, и в отдельных случаях при анализе ситуации состояния вторичного рынка жилой недвижимости, из выборки были исключены квартиры в домах малоэтажной старой застройки, подлежащие сносу, неблагоустроенные квартиры, деревянные жилые помещения, старые квартиры на 1 этажах в многоэтажных домах, имеющие техническую возможность перепланировки с последующим переводом в нежилое помещение для использования в коммерческих целях, а также элитные по степени внутренней отделки квартиры. На данный момент основную массу рынка жилья составляют одно-, двух- и трехкомнатные благоустроенные квартиры в многоквартирных домах. В свою очередь многоквартирные дома можно условно разделить на несколько основных групп:

 Каменные 9-ти этажные улучшенной планировки типа «свечки» и «Арктика» (ул. Советская – 11,13,15 и т.п., ул. Солдатова (весь жилой массив), ул. Тихонова (3,7,8, 12\1, 15, 15\1, 15\2, 29\1, 29\2 и т.п.), пр-кт Ленинградский (48, 48\1), ул. Ленина (10А, 22А, 35А, и т.п.),, и др. (УП).

 Каменные 5-ти этажные полногабаритные: ул. Советская (5,7,17, 17А,19, 21, 21А) и т.п. (ПГ).

 Каменные «малосемейки» - ул. Комсомольская (2,4), ул. Советская (18), ул. Тихонова (9\1,12, 14, 15\1, 16) и т.п. (ТИП).

 Каменные 3-5 этажные «хрущевки»: ул. Ленина (7,10,12,21,23,35,37), ул. Советская (6,8,10,12,14,35), пр-кт Ленинградский (19-25), ул. Тихонова (4,6,11) и т.п. (ХР).

 По размеру квартир выделены группы с различным числом комнат: Однокомнатные (общая площадь в среднем 21-39 кв.м.), 2-комнатные (40-55 кв. м.), 3-конатные (64-67 кв. м), 4-комнатные (от 74 кв. м.), Далее в виде таблиц представлен анализ структуры предложений квартир по местоположению, этажу.

**Структура предложений продаж квартир на вторичном рынке жилой недвижимости в городе Мирном (I полугодие 2017 года, средние показатели)**

Предложение квартир на вторичном рынке

 Данные таблицы 8 показывают, что доминирующее место на вторичном рынке жилой недвижимости по количеству предлагаемых к продаже квартир занимают двухкомнатные квартиры, затем однокомнатные, далее трехкомнатные и наименьшее количество – четырехкомнатные. Связано это с тем, что двухкомнатные квартиры являются наиболее полноценным жильем экономического класса в среднем ценовом диапазоне.

**Таблица 12.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип квартир | Количество, ед. | Количество, % |
| каменные | деревянные | каменные | деревянные |
| Однокомнатные | 72 | 30 | 31 | 33 |
| Двухкомнатные | 102 | 46 | 44 | 51 |
| Трехкомнатные | 54 | 15 | 24 | 16 |
| Четырехкомнатные | 2 | - | 1 | 0 |
| ВСЕГО | 230 | 91 | 100 | 100 |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж в период с января по июль 2017г.» в Приложении №4

Структура предложения на вторичном рынке по типу планировок (каменное жилье)

 Из таблицы видно, что подавляющее большинство в структуре предложения, представляет жилье улучшенной планировки и является это в первую очередь преобладанием в городе домов «новой» застройки, таких как «Арктика» (108, 144-х квартирные 9-тиэтажные жилые дома); «свечка» (36-ти квартирный 9-ти этажный жилой дом). Последняя позиция за кварталами, расположенными в «хрущевках» (условное название), одной из причин продажи «старого» жилья – преобладание желаний потенциальных покупателей не только выехать на другое местожительство в другие региона республики, но и желание улучшить свои условия проживания, как за счет увеличения жилой площади квартир, так и за счет улучшения номинальных характеристик дома (планировки, повышенной степени благоустройства и др.)

**Таблица 13.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Планировки | Количество комнат в квартире | ВСЕГО, ЕД. | ВСЕГО, % |
| 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| Улучшенная | 5 | 21 | 13 | 2 | 41 | 38 |
| Малогабаритная | 7 | 7 | 6 | - | 20 | 19 |
| Свечка | 15 | 11 | 6 | - | 32 | 30 |
| Хрущевка | 3 | 9 | 2 | - | 14 | 13 |
| ВСЕГО | 30 | 48 | 27 | 2- | 107 | 100 |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж в период с января по август 2017г.»

В таблицах 8,9 приведены показатели цен предложений продаж квартир в период январь-июль 2017 года (руб./м2). Относительно средней цены квартиры по городу производился без учета месторасположения, планировки.

**Структура предложения на вторичном рынке по количеству комнат в квартире**

**(каменный жилой фонд)**

**Таблица 14.**

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра в целом по городу, руб |
| Квартиры | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| Предложения в руб\м2 | 95 750 | 87 500 | 70 000 | 61 400 |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж в период 1 полугодие 2017г.» Приложение №4

**Структура предложения на вторичном рынке по количеству комнат в квартире**

**(деревянный жилой фонд)**

**Таблица 15.**

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра в целом по городу, руб |
| Квартиры | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| Предложения в руб\м2 | 60 000 | 57 000 | 50 000 | Нет данных |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж в период с января по август 2017г.»

**Местоположение**

 Основным фактором, влияющим на формирование цен на жилье является местоположение, т.е. удаленность его от центра, от транспортных магистралей, объектов социальной инфраструктуры и др.

В районах с хорошо развитой инфраструктурой, стабильной транспортной доступностью цены на квартиры выше, чем в отдаленных и малопрестижных районах. В зависимости от местоположения были условно выделены следующие зоны:

Ц – центр

ПЦ – приближенный к центру

СУЦ – средней удаленности от центра

УЦ – удаленный от центра

 Данные приведены в таблице 12, где средние цены предложений продаж указаны в рублях за квадратный метр без учета планировки.

**Таблица 16.**

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра с учетом местоположения, руб. (каменные) |
|  | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| Ц – центр | 105 000 | 80 000 | 85 000 | 60 000 |
| ПЦ – приближенный к центру | 100 000 | 75 000 | 75 000 | Нет данных |
| СУЦ – средней удаленности от центра | 95 000 | 73 000 | 70 000 | Нет данных |
| УЦ – удаленный от центра | 92 000 | 70 000 | 65 000 | Нет данных |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж в период с января по август 2017г.»

**Материал стен**

Основная масса квартир, представленных на вторичном рынке г. Мирного расположена в жилых дома, для строительства которых использовался крупный блок и 3-х слойные ж/б панели, кроме того, на рынке жилой недвижимости присутствуют деревянные конструкции, анализ которых в данном отчете не производился.

Материал стен, из которых состоит жилой дом на уровень цен существенно не влияет, если принять во внимание, что анализ проводился только для каменных или только для деревянных домов.

**Этаж**

Для выявления зависимости цены от этажа проведен расчет средней цены за квадратный метр для первого, последнего и средних этажей.

**Таблица 17.**

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра с учетом этажности (каменные) |
| Первый этаж | Средние этажи | Последний этаж |
|  Минус 8 + 10 % от расчетной величины | расчетная величина | Минус 6 + 8 % от расчетной величины |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж за 1 полугодие 2017г.» Приложение №4

**Наличие мебели и бытовой техники**

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

 **Таблица 18**

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра с учетом наличия мебели и бытовой техники, руб. (каменные) |
|  | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
| С мебелью | 105 000 | 80 000 | 85 000 | Нет данных |
| С мебелью и бытовой техникой | 112 000 | 94 000 | 91 500 | Нет данных |
| По принципу «оставляем все – заходи и живи» | 115 100 | 100 000 | 98 200 | Нет данных |

|  |
| --- |
| Средняя удельная цена квадратного метра без мебели и бытовой техники, руб. (каменные) |
|  | 1-комнатные | 2-комнатные | 3-комнатные | 4-комнатные |
|  | 100 000 | 76 000 | 80 000 | Нет данных |

Источник. База данных оценщика «Анализ продаж за 2016 - 2017г.»